



# COMMUNE DE POUZOLS (34)

## Plan Local d'Urbanisme

### 4 – Règlement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration	08/08/1983	11/02/1985	19/12/1985
1 <sup>ère</sup> révision	25/08/1995	08/09/2000	18/05/2001
1 <sup>ère</sup> modification de la 1 <sup>ère</sup> révision			28/06/2011
2 <sup>ème</sup> révision valant élaboration du PLU	24/09/2010	18/12/2018	24/09/2019



#### Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

#### Mairie de Pouzols

6 Rue de l'Égalité  
34 230 POUZOLS  
Tél : 04 67 96 73 16  
Fax : 04 67 88 74 13  
pouzols34@wanadoo.fr



Équipe **URBANiS**

**Chef de projet, Urbaniste**

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03



Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)



# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>7</b>
<b>Règlement des zones</b>	<b>19</b>
<b>Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>21</b>
Zone UA	23
Zone UD	37
Zone Us	55
<b>Titre II – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future</b>	<b>61</b>
Zone II AU	63
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>75</b>
Zone A	77
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>87</b>
Zone N	89



## DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

### **Nota bene**

*L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, est prise compte dans la rédaction du présent règlement du PLU.*

*Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en l'absence de délibération du Conseil municipal.*



## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Pouzols ; il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, opérations d'aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

## 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R. 111-1 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R. 111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

## 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

**1 - Les périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur version en vigueur au 31/12/2015) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information en annexe au PLU :

- Les périmètres à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. La RD 32 est classée en catégorie 3 sur le territoire de la commune de POUZOLS.

**2 - Les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU.

**3 - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.**

Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 Août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 Juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

**4 – Les dispositions du Code du Patrimoine** et notamment son Livre V relatif à l'archéologie

## 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines, dites zones U,** sont définies par l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Les zones urbaines sont soumises aux dispositions du Titre I du présent du règlement.
  - La zone UA** correspond au centre ancien dense et aux faubourgs de POUZOLS et à son extension Sud au niveau du carrefour de l'Avenue du Pouget et de la Rue des Lauzes. La zone UA inclut un secteur UAp à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif et de loisirs.
  - La zone UD** correspond aux zones d'extension récentes, essentiellement composées d'habitat individuel, et aux secteurs suffisamment équipés pour accueillir les constructions futures. La zone UD comporte 4 secteurs distincts :
    - un secteur UDa non desservi par le réseau collectif d'assainissement incluant un sous-secteur UDaé dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique ;
    - un secteur UDe le long de la Rue des Lauzes dont l'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique ;
    - un secteur UDb de moindre densité au Sud et à l'Est ;
    - un secteur UDp à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, socio-culturel et de loisirs.

**La zone Us** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale.

- **Les zones à urbaniser, dites zones AU,** sont définies par l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Les zones à urbaniser sont soumises aux dispositions du Titre II du présent règlement.

Une seule zone AU, en frange Est du village est délimitée ; son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise.

- **La zone agricole, dite zone A,** est définie par l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Les zones agricoles sont soumises aux dispositions du Titre III du présent du règlement.  
Elle inclut un secteur agricole strict Ap, sensible sur le plan paysager.

- **Les zones naturelles et forestières, dites zones N,** sont définies par l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ». Les zones naturelles sont soumises aux dispositions du Titre IV du présent du règlement.

La zone N comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) : le **secteur NI** à vocation d'équipements de loisirs liés à la pêche (base Aquapêche de la Fédération Départementale de Pêche).

Elle inclut également un **secteur Np** correspondant au périmètre de protection immédiate du captage du stade F99.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières sont seules retenues comme valables.

## 5 – AUTRES ELEMENTS PORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU

**Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme** (dans la version en vigueur au 31/12/2015), **sont également reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme ;** mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée.  
Le classement en Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code.
- **Les secteurs relevant de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) :** Il s'agit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

Sont à ce titre reportés au plan de zonage du PLU :

- les zones d'aléa délimitées par le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant Sud de l'Hérault, approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 Juin 2007 ;
  - les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage du stade F99 tels que définis par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 ;
  - le périmètre non aedificandi de 100 m autour des limites d'emprise de la station d'épuration communale, à l'intérieur duquel est interdite toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public.
- **Le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol** correspondant à l'emprise des installations existantes et des secteurs déjà exploités de la carrière à ciel ouvert de matériaux alluvionnaires située en limite Ouest du territoire communal.
  - **Les emplacements réservés (ER) :**  
L'article L .151-41 du Code de l'Urbanisme permet notamment d'instituer des emplacements réservés :
    - aux voies et ouvrages publics ;
    - aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
    - aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 Chaque emplacement réservé est désigné par un numéro. La liste des emplacements réservés figure aux documents graphiques du PLU ; elle précise pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.
  - **En zones urbaines ou à urbaniser, les secteurs dits de mixité urbaine**, où en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à certaines catégories de logements, en l'occurrence des logements locatifs sociaux.
  - **Les continuités écologiques délimitées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**, de part et d'autre du ruisseau de Lussac, du Valat de Janelle et du ruisseau des Prunelles ;

## 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1 – Adaptations mineures

Conformément au 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme :*

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

### 2 – Dérogations

Conformément au 2° de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme :*

*2° ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.*

**En application de l'article L.152-4**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**En application de l'article L.152-5**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée et dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (immeubles bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural).

### **3 - Reconstruction à l'identique**

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement* ».

Cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant Sud de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 Juin 2007.

### **4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme : « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

Cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant Sud de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 Juin 2007.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une bonne intégration paysagère et urbaine des constructions.

## **5 – Immeuble existant non conforme au règlement du PLU**

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone concernée, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **7 – RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

Le paragraphe introductif du règlement de chaque zone rappelle les risques et les nuisances auxquels elle est le cas échéant soumise.

### **1 – Risque inondation**

La commune de Pouzols est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant Sud de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 Juin 2007.

Les différentes zones inondables délimitées par le PPRI sont reportées au document graphique du règlement pour une meilleure prise en compte du risque ; le chapeau introductif de chaque zone indique, le cas échéant, que la dite zone est en tout ou partie classée en zone inondable et les articles 1 et 2 du règlement de la zone renvoient au règlement du PPRI (Annexe 6.1.3 du PLU)

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique ; ses dispositions s'appliquent de plein droit. En conséquence, pour l'ensemble des projets prévus en zones inondables, il conviendra de se reporter au règlement du PPRI qui se surajoute aux prescriptions du règlement du PLU. En cas de contradiction entre les règles du PLU et les règles du PPRI, ces dernières priment de façon absolue.

### **2 – Risque retrait – gonflement des argiles**

Une annexe informative « Risque retrait-gonflement des argiles » est portée au dossier de PLU (Annexe 6.3 – Risque retrait gonflement des argiles) ; elle comporte la cartographie des zones à risques retrait / gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones.

### **3 – Risque sismique**

La commune de Pouzols est classée en zone de risque sismique de niveau faible (2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce classement impose la mise en œuvre de dispositifs constructifs spécifiques pour certaines catégories de bâtiments nouveaux ainsi que pour certains travaux sur l'existant.

Une annexe 6.4 – Risque sismique est portée au dossier de PLU ; elle comporte :

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- la plaquette éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sur « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> Mai 2011 ».

#### **4 – Risque d'exposition au plomb**

La commune de POUZOLS est classée, comme l'ensemble du département de l'Hérault, en zone à risque d'exposition au plomb par l'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002, porté en annexe au dossier de PLU (Annexe 6.5 – Risque d'exposition au plomb).

#### **5 - Risque incendie – feux de forêt**

L'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé » classe la commune de Pouzols à risque faible ; en conséquence elle n'est pas soumise à obligation de débroussaillage et maintien en état débroussaillé au titre du Code Forestier.

Toutefois, en application de l'article L. 2213-25 du Code général des collectivités, le Maire peut obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

#### **6 – Nuisances sonores liées aux infrastructures**

La RD 32 est classée en catégorie 3 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04015 du 21 Mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Lodève.

Les secteurs limitrophes de cette voie sont, sur une largeur de 100 mètres, soumis aux prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (voir Annexe 6.7).

#### **7 – Servitudes non aedificandi**

Une servitude non aedificandi de 100 m est délimitée autour des installations de la station d'épuration communale, conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, dont l'article 6 dispose que : « *Les stations de traitement des eaux usées sont implantées à une distance minimale de cent mètres des habitations et des bâtiments recevant du public* ».

### **8 - DIVISIONS FONCIERES**

Les divisions de terrain ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver, au regard des règles d'implantation fixées notamment par l'article 6 du règlement de PLU.

### **9 – LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

#### **Accès**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

### **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### **Adossement**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

### **Alignement**

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 5 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

### **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.

### **Bâtiment principal**

Le bâtiment principal est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de bâtiments et constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments et constructions ayant la même fonction.

### **Changement de destination**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015).

### **Construction \***

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

### **Construction existante \***

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

### **Contigu**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

### **Destination**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015) fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;

- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Egout du toit**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

#### **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.

#### **Espaces non imperméabilisés**

Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts....) soit des espaces minéraux dont le revêtement est par nature non imperméable et autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen....)

#### **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 les éléments structurels tels que les bois, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

#### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

#### **Gabarit \***

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

#### **Hauteur \***

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

### **Limites séparatives \***

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituées d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elle 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 indispensable au fonctionnement de la construction principale.

### **Reconstruction**

La reconstruction correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

### **Toit terrasse**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) plate ou quasiment plate (c'est à dire ne comportant que de faibles pentes permettant l'écoulement des eaux).

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les Zones d'Aménagement Concerté, les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés...

### **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### **Voies et emprises publiques\***

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

*\* Définitions figurant au Lexique national d'urbanisme*

# REGLEMENT DES ZONES

.



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine équipée correspondant au centre bourg de POUZOLS ; il s'agit d'une zone de bâti dense et généralement continu, composée essentiellement d'habitat, mais également de commerces, services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la vie urbaine.

Elle inclut un **secteur UAp** correspondant au parc central, destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs, dont il s'agit d'affirmer la pérennité.

La zone UA est classée :

- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 6.3)
- en zone de sismicité de niveau 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- en zone à risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).

La zone UA et le secteur UAp sont pour partie inclus dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99, tels que défini par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

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

Sont interdits en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière d'élevage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement des caravanes et camping cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.

- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Tout changement de destination du rez-de-chaussée d'une construction qui aurait pour conséquence la suppression de places de stationnement existantes (par exemple par changement de destination d'une remise en rez-de-chaussée) ; est également interdit le changement de destination de bâtiments vers de l'habitat dès lors qu'il n'est pas possible de répondre aux exigences en matière de stationnement sur l'unité foncière concernée.

**Sont interdits en secteur UAp, toute construction ou installations autre que :**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs autorisés par l'article UA 2 ci-après.

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

**Sont autorisés sous conditions en zone UA, hors secteur UAp :**

- Les constructions à destination d'activités artisanales n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ne relevant pas de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA et ne sont à l'origine d'aucune nuisance ou risque.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone UA, sous réserve de justification technique.

**Sont autorisés sous conditions en secteur UAp :**

- Les aménagements sportifs et de loisirs de plein air.
- Les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air de type vestiaires, sanitaires et locaux à matériels dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale sur l'ensemble du secteur UAp.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur UAp, sous réserve de justification technique.

**Dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :**

- dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le document d'incidence à fournir au titre de la Loi sur l'Eau devra faire le point sur les risques de pollutions de l'aquifère capté engendrés par le projet ;
- en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet ;
- les autorités chargées d'instruire des dossiers relatifs à tous projets de construction, installations, activités ou travaux doivent prendre en compte le risque de transfert de substances chimiques polluantes vers l'aquifère alimentant le captage, en recourant à la réglementation en vigueur.

## Article UA 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables (passages et continuités des piétons et vélos).

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6).

## Article UA 4 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

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

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de POUZOLS.

Le rejet des eaux usées dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

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

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant les collectant ; en l'absence de réseau, les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle (récupérateur....). Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet des eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

### **Eau brute**

Sur l'ensemble de la zone desservie par le réseau de l'ASA de Gignac, s'appliquent, outre les servitudes d'utilité publique A3 (voir Annexe 6.1.1), les dispositions du règlement joint à titre informatif en annexe au PLU (voir Annexe 6.8).

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée ou Constituée d'Office, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division et le libre écoulement des eaux garanti.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, voire d'un bâtiment contigu à un bâtiment existant, l'alimentation pourra assurée par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites moyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

L'éclairage des voies doit être assuré par des modèles basse consommation énergétique et/ou intégrant une alimentation en énergie renouvelable, et concentrant l'éclairage en direction du sol.

### **Article UA 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les saillies (débords de toiture, balcons...) sont autorisées en surplomb du domaine public, dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade et à condition de ne représenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité routière.

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, à condition que l'extension n'augmente pas le retrait existant ;
- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction pourra être implantée à l'alignement d'une seule de ces voies ;
- L'unité foncière a une façade sur rue ou emprise publique supérieure à 20 mètres ;
- Le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment sur un bâtiment existant sur le même fond ou le fond voisin, formant avec celui-ci une unité bâtie (même hauteur à +/- 1,00 m, même sens de faitage et mêmes matériaux de façades) ;
- Le projet concerne une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le cas où l'implantation de la construction à l'alignement constituerait une entrave ou une gêne à la circulation routière.

En cas de retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, un mur ou muret de clôture, conforme aux dispositions de l'article UA10, pourra être imposé en limite de l'alignement dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

**Cas particuliers :**

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.

**Piscines** : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

**Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait sur une des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

Sur les limites séparatives correspondant à la limite de la zone UA et sur les limites séparatives correspondant aux fonds de parcelles (limites ne débouchant pas sur les voies ou emprises publiques), les constructions doivent obligatoirement être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

**Cas particuliers :**

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exemples** (poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.

**Piscines** : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

**Article UA 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## Article UA 8 – Emprise au sol

**En zone UA**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 70% de la superficie de ladite unité foncière ; cette disposition s'applique uniquement aux unités foncières de 200 m<sup>2</sup> ou plus de 200 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

- aménagement, rénovation, changement de destination d'un bâtiment existant ou reconstruction avec une emprise au sol identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 70% de la superficie de l'unité foncière ;
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

**En secteur UAp**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées sur le secteur ne pourra être supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

## Article UA 9 – Hauteur maximale des constructions

**En zone UA :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 m au faîtage et 3 niveaux (R+2).

Cette hauteur maximale peut être dépassée dans le cas d'extension au sol de constructions ayant une hauteur d'ores et déjà supérieure à ce maximum.

La hauteur de l'immeuble projeté pourra néanmoins être limitée à celle du plus bas des deux immeubles mitoyens ou des deux immeubles voisins implantés du même côté de la voie (lorsqu'ils ne sont pas mitoyens avec le bâtiment considéré) pour des motifs d'intégration urbaine.

**En secteur UAp :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,00 m à l'égout de la couverture et 1 niveau (rez-de-chaussée).

## Article UA 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

## **Dispositions générales**

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien (cintres des remises, encadrements en pierre de taille, fenêtres à meneaux, menuiseries et ferronneries anciennes, piliers de portails et grilles, murets de clôture en pierres....) ainsi que les éléments décoratifs de façade (décors peints, chaînes d'angles.....).

## **Toitures**

Les toitures seront en pente, comprise entre 15 et 30% par rapport à l'horizontale.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsque un bâtiment est accolé à un ou deux bâtiments voisins, les versants de la toiture seront obligatoirement du même sens et de même pente que ceux de ces immeubles voisins, voire de celui dont la hauteur à l'égout de la toiture est le plus proche de celle du bâtiment projeté ou à surélever.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou tuiles romanes de teinte traditionnelle (paille, ocré...) à l'exclusion des couleurs vives et des panachages de couleurs.

Dans le cas de restauration d'un bâtiment ancien, les tuiles anciennes seront, sauf impossibilité, récupérées et placées en couvert.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature et de même coloris que celles de la construction existante (sauf contrainte technique dûment justifiée).

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture en bois....) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ; les cheminées en façade sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les constructions neuves et dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Sur les constructions neuves comme sur les constructions existantes, sont autorisées les terrasses encaissées communément appelées « terrasses tropéziennes » sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface totale de toiture du dernier niveau et de respecter un recul de 0,20 mètre minimum par rapport au nu de la façade et de 0,20 mètre minimum par rapport aux pignons.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'être :

- soit intégrés à la toiture ; dans ce cas, les rives et bords de toits devront être en tuiles ;
- soit surimposés à la toiture dans le respect de la pente de celle-ci.

## **Zinguerie**

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en zinc non brillant ou en terre cuite, avec éventuellement dauphin en fonte ; le PVC est interdit.

Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

## **Façades**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Les imitations de matériaux, les pastiches sont interdits.

Seules les façades en pierres de taille appareillées à joints minces seront laissées apparentes (non enduites) ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Les façades des autres constructions seront enduites dans le respect du nuancier communal joint en annexe au présent règlement. La finition des enduits sera talochée fin ou similaire ; les finitions de type écrasé ou projeté, les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures et de décoration existants (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, soubassement ...) seront conservés et mis en valeur. Les traces significatives d'anciennes ouvertures pourront le cas échéant être laissés apparentes et rejointoyés.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades, y compris en auvents et brise-soleil.

## **Percements**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement des façades anciennes, avec une organisation en travée et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut, les pleins de la façade tant globalement plus importants que les vides.

La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées et cette dégressivité lorsque des percements modernes les ont perturbés.

Les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large (exception faite pour les vitrines commerciales, voir ci-après).

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierres de taille appareillées seront systématiquement conservés et restaurés.

Les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée ou aux cours intérieures doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

## **Menuiseries**

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être, lorsque leur état le permet, conservées et éventuellement restaurées à l'identique. Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes (interdiction d'une fermeture partielle de l'ouverture).

Les menuiseries extérieures seront en bois, voire en PVC ou en aluminium sous réserve d'une bonne intégration à la façade et au paysage urbain environnant.

Les volets seront en bois, voire en PVC ou en aluminium sous réserve d'une bonne intégration à la façade et au paysage urbain environnant.

Sont seuls autorisés les volets rabattables en façade, repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, voir coulissants latéralement dans le cas de constructions neuves. Les volets à écharpes dits en Z et les volets roulants sont interdits.

La couleur des menuiseries extérieures et des volets devra respecter les teintes traditionnellement utilisées dans le village.

Les portes de remises et garages seront en bois et leur couleur devra respecter les teintes traditionnellement utilisées dans le village ; les portes d'un autre matériau que le bois pourront toutefois être autorisées sur bâti neuf sous réserve d'une bonne intégration à la façade et au paysage urbain environnant.

Les portes coulissantes ou basculantes sont interdites sur bâti ancien ; elles pourront exceptionnellement être autorisées sur bâti neuf sous réserve d'une bonne intégration à la façade et au paysage urbain environnant.

### **Ferronneries**

Les ferronneries anciennes caractéristiques, en fonte ou fer forgé seront conservées et/ou restaurées à l'identique.

Les garde-corps des balcons seront composés de barreaudages métalliques verticaux ; sont interdits :

- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage droits et verticaux.

### **Clôtures**

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2,00 m de hauteur.

En limite des voies et emprises publiques, elles seront composées :

- soit d'un mur plein en pierres ou enduit sur les deux faces dans des tons qui s'harmonisent avec les façades du bâtiment principal ;
- d'un muret en pierres ou enduit sur les deux faces dans des tons qui s'harmonisent avec les façades du bâtiment principal, surmonté d'une grille métallique à dessin simple éventuellement doublée d'une haie végétale.

Les portails de clôtures seront obligatoirement réalisés en ferronnerie ou en bois et peints dans le respect des teintes traditionnelles du village.

### **Vitrines commerciales**

Sur les bâtiments existants, les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Sur les bâtiments nouveaux, les vitrines pourront le cas échéant être à dominante horizontale (plus larges que hautes)

Dans tous les cas, les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les grilles de protection et les volets roulants seront posés à l'intérieur par rapport à la vitrine ; les coffres des grilles et volets roulants ne devront pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

#### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

Les **équipements de production ou de régulation thermique** ne doivent pas être visibles depuis l'espace public proche ; la pose de ces équipements sur console en façade sur rue ou espace public ou derrière les garde-corps des balcons s'ouvrant sur la rue ou l'espace public est interdite.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu de façades sur voie ou espace public.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent être placés à l'intérieur des constructions ou regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec elles. Les coffrets techniques doivent être regroupés, sauf contrainte technique dûment justifiée.

#### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets.

## **Article UA 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales en matière de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal, 3,30 m pour un emplacement PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs non souterrains, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (places de stationnement longitudinales ou en épi par exemple).

#### **1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

#### **2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou de la nouvelle surface de plancher et/ou du nouveau mode d'occupation de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et de la surface de plancher de la construction initiale.

### **3 – Logements locatifs aidés**

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

#### **Pour les constructions à destination de commerce, artisanat, bureau :**

- aucune obligation

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé**

- au moins 1 place de stationnement par chambre ou par gîte.

**Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :** le nombre de place de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

### **Article UA 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.**

La part minimale d'espaces non imperméabilisés est fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière ; cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre informatif au présent règlement). On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes - les Cyprès sont notamment interdits - ainsi que les espèces endommageant les revêtements par leur système racinaire et notamment les Pins (interdits à moins de 10,00 m de la limite d'emprise d'une voie ou d'un espace public).

### **Article UA 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'être :

- soit intégrés à la toiture ; dans ce cas, les rives et bords de toits devront être en tuiles ;
- soit surimposés à la toiture dans le respect de la pente de celle-ci.

#### **Article UA 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs. Tout nouveau bâtiment devra en conséquence prévoir la pose de fourreau(x) en attente pour recevoir la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

La zone UD est une zone d'extension urbaine, essentiellement composée d'habitat individuel mais comportant également des activités, services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle inclut :

- un secteur UDa non desservi par le réseau collectif d'assainissement comportant un sous-secteur UDae dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique ;
- un secteur UDb, correspondant à une zone de moindre densité bâtie ;
- un secteur UDe, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique ;
- un secteur UDp à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs, de loisirs et socio-culturels.

La zone UD est classée :

- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 6.3)
- en zone de sismicité de niveau 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- en zone à risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).
- pour partie, en zone d'aléa inondation BU telle que délimitée par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2007 et valant servitude d'utilité publique. (voir Annexe 6.1.3 – PPRI).

Le secteur UDp est pour partie inclus dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99, tels que définis par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

La zone UD, les secteurs UDa et UDb et le sous secteur UDae sont pour partie ou en totalité inclus dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade, tels que défini par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Le secteur UDp est pour partie inclus dans le périmètre non aedificandi de 100 m délimité autour des installations de la station d'épuration communale.

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

Sont interdits en zone UD et secteurs UDa – incluant le sous-secteur UDae – UDb et UDe :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.

- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Sont en outre interdits en secteur UDe et sous-secteur UDae :**

- les constructions à destination d'activités artisanales,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif réalisées hors opération d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise du secteur UDe d'une part et du sous-secteur UDae d'autre part, et ne respectant pas les conditions fixées par l'article 2 ci-après.

**Sont interdits en secteur UDp, toute construction ou installation autre que :**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, de loisirs et socio-culturels.
- les aires de stationnement.

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** s'imposent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 11 Juin 2007 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

**Dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet. Sont interdites toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux souterraines et notamment :

- toutes constructions génératrices d'eaux résiduaires autres que domestiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux règles de l'urbanisme qu'elles relèvent de la procédure de déclaration ou d'autorisation (interdites de façon générale en zone UD et notamment en secteur UDp)
- les dépôts spécifiques de matières toxiques, dangereuses ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux,
- les dépôts d'ordures ménagères, centres de tri, de traitement, de broyage ou de tri de déchets,
- les dispositifs épuratoires collectifs,
- les commerces de moyenne et grande surface (interdits par ailleurs en secteur UDp),

- les installations de canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eau usées industrielles,
- les stockages souterrains de produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les réservoirs ou stockages spécifiques de produits chimiques, d'eaux usées industrielles, d'hydrocarbures liquides.

**Dans les continuités écologiques délimitées au plan de zonage du PLU en application de l'article L. 551-23 du Code de l'urbanisme (d'une largeur de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac, du Valat ds Janelles et du ruisseau des Prunelles), sont interdits, en vue de la préservation des continuités écologiques :**

- toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ;
- tout aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents et notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies par l'article UD2.

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

**Sont autorisés sous conditions en zone UD et secteurs UDa et UDb, hors secteur UDe et sous-secteur UDae :**

- Les constructions à destination d'activités artisanales ne relevant pas de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à conditions (conditions cumulatives) :
  - o qu'elles correspondent à une activité ou un service de proximité ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec la capacité des infrastructures et réseaux existants ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone du secteur concerné, sous réserve de justification technique.

**Sont autorisés sous conditions en secteur UDe et sous-secteur UDae :**

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise du secteur UDe d'une part et du sous-secteur UDae d'autre part, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU et sous réserve, en secteur UDe, que 10% au moins de la superficie du secteur soient affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur UDe ou du sous-secteur UDae, sous réserve de justification technique.

**Sont autorisés sous conditions en secteur UDp :**

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone du secteur UDp, sous réserve de justification technique.

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 11 Juin 2007 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).**

**Dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99,** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :

- dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le document d'incidence à fournir au titre de la Loi sur l'Eau devra faire le point sur les risques de pollutions de l'aquifère capté engendrés par le projet ;
- en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet ;
- les autorités chargées d'instruire des dossiers relatifs à tous projets de construction, installations, activités ou travaux doivent prendre en compte le risque de transfert de substances chimiques polluantes vers l'aquifère alimentant le captage, en recourant à la réglementation en vigueur.

**Dans les continuités écologiques délimitées au plan de zonage du PLU en application de l'article L. 551-23 du Code de l'urbanisme (d'une largeur de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac du Valat des Janelles et du ruisseau des Prunelles)** sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - qu'ils soient liés à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques ;
  - qu'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations, à la restauration « écologique » des berges et la sécurité des personnes et des biens ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.
- les travaux de restauration des cours d'eau, des milieux humides et des ripisylves associées visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes et des biens.
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur localisation et leur conception ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

## Article UD 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

En outre, toute création d'un nouvel accès en dehors des carrefours aménagés et tout changement d'usage d'un accès existant sont interdits sur la RD32.

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir annexe 6.6) et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UD 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

##### **En zone UD, secteurs UDb, UDe et UDp :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de POUZOLS.

##### **En secteur UDa et sous-secteur UDae :**

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme au zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur :

- Arrêté ministériel du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- Arrêté préfectoral n°DDTM34-2015-05-04910 du 20 mai 2015 relatif aux modalités d'évacuation des eaux usées traitées issues des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.

##### **Sur l'ensemble de la zone UD, des secteurs UDa, UDb, UDe, UDp et du sous-secteur UDae :**

Le rejet des eaux usées dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

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

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

#### **Eaux pluviales**

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

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, hors modification ou extension d'une construction existante, il conviendra de mettre en place des dispositifs d'infiltration et /ou de rétention à la parcelle, dimensionnés sur la base de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ou des préconisations de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme ()

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré : stockage en citerne (enterrée ou superficielle), stockage en structure réservoir poreuse, tranchée drainante, toits stockants, bassin de rétention .....

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera défini sur la base de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ou des préconisations de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traités en espaces verts et intégrés au plan de composition de l'opération.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent par ailleurs faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale, accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ou à défaut infiltrées à la parcelle.

Dans le périmètre de protection immédiate du forage du Stade F99, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), les eaux de ruissellement doivent s'écouler vers le fossé pluvial situé sous l'Avenue de Canet, côté opposé au forage.

Sur l'ensemble de la zone UD, des secteurs UDa, UDb, UDe, UDp et du sous-secteur UDae : Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

### **Eau brute**

Sur l'ensemble de la zone desservie par le réseau de l'ASA de Gignac, s'appliquent, outre les servitudes d'utilité publique A3 (voir Annexe 6.1.1), les dispositions du règlement joint à titre informatif en annexe au PLU (voir Annexe 6.8).

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée ou Constituée d'Office, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division et le libre écoulement des eaux garanti.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'éclairage des voies doit être assuré par des modèles basse consommation énergétique et/ou intégrant une alimentation en énergie renouvelable, et concentrant l'éclairage en direction du sol.

## **Article UD 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions telles que définies dans le lexique intégré aux dispositions générales du règlement.

Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

**En zone UD, secteurs UDa, UDb, UDp et sous secteur UDae,** les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimum de 5,00 m de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- en retrait minimum de 35,00 m de l'axe de la RD 32 (concernant le secteur UDp).

Des implantations différentes peuvent toutefois être admises :

- lorsque la nouvelle construction vient s'aligner sur une construction existante sur le même fond ou le fond voisin, dans le but de former une unité bâtie (même hauteur à +/- 1,00 m et mêmes matériaux) ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hormis par rapport à la RD 32 en secteur UDp) ;
- dans le cas d'une unité foncière en triangle délimité par 2 ou 3 voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques ; dans ce cas, la construction ne devra s'implanter en retrait de 5,00 m que de l'emprise de la voie la plus importante (par sa largeur) et pourra s'implanter en retrait de 3,00 m seulement des autres voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble n'est pas règlementée.

**En secteur UDe,** les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 m de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne de opération d'ensemble dont doit faire l'objet le secteur UDe, n'est pas règlementée.

**Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et sous réserve de l'autorisation du Conseil Départemental le long de la RD 32.
- **Piscines et terrasses non couvertes** : les bassins des piscines et les terrasses non couvertes en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions telles que définies dans le lexique intégré aux dispositions générales du règlement.

Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

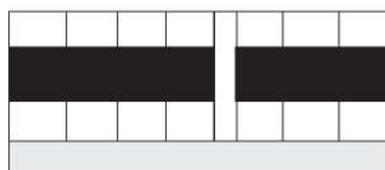
**En zone UD et secteurs UDb et UDe :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

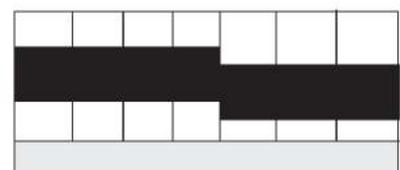
Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jumelés de dimensions (hauteur, profondeur) et d'aspect (matériaux, toitures) sensiblement identiques.
- Lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa façade en limite, à un bâtiment existant situé sur le fond voisin, implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à  $\pm 1,00$  m).
- pour les annexes (abri de jardin....) ne dépassant pas 2,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et 4,00 m de longueur mesurée sur la limite séparative ; la longueur cumulée de l'ensemble des annexes implantées sur une même limite séparative ne pourra pas excéder 4,00 mètres.
- à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'exception des limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisées les annexes (abri de jardin....) ne dépassant pas 2,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative, la longueur cumulée de l'ensemble des annexes implantées sur une même limite séparative ne pouvant excéder 4,00 mètres. A défaut s'applique la règle générale de  $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m.

Dans le cas de constructions accolées (maisons en bande), une rupture du front bâti (faille ou retrait de 2,00 mètres maximum) sera imposée pour tout ensemble de plus de 4 maisons, avec une recherche de symétrie des implantations.



Rupture par une faille



Rupture par un décalage volumétrique

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

#### **En secteur UDa et sous-secteur UDae**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

#### **En secteur UDp :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

#### **Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines et terrasses non couvertes** : les bassins des piscines et les terrasses non couvertes en continuité de la construction principale, dont la hauteur au dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m, doivent respecter un recul minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives **sauf en secteur UDa et sous-secteur UDae où le recul minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à 3,00 m.**

### **Article UD 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **Article UD 8 – Emprise au sol**

**Zone UD:** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 30% de la superficie de ladite unité foncière.

**Secteur UDe :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur le secteur UDe est limitée à 40% de la superficie totale du secteur.

**Secteur UDb :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 20% de la superficie de ladite unité foncière.

**Secteur UDa et sous-secteur UDae :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 15% de la superficie de ladite unité foncière.

**Secteur UDp :** L'emprise au sol n'est pas règlementée.

### **Cas particuliers :**

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas :

- en zone UD et secteurs UDa et UDb : à l'aménagement, à la rénovation, au changement de destination ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure aux seuils définis ci-avant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UD 9 – Hauteur maximale des constructions**

### **Zone UD, secteurs UDa, UDb, UDe et sous-secteur UDae :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 m à l'égout de la couverture ou au nu de la façade en cas de toiture terrasse et 2 niveaux (R+1).

En cas d'extension au sol d'un bâtiment dont la hauteur dépasse d'ores et déjà les 6,50 m à l'égout du toit, la partie en extension pourra toutefois atteindre la hauteur du bâtiment initial.

### **Secteur UDp:**

Hauteur maximale non réglementée.

## **Article UD 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **Dispositions générales**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

## **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 30% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture - les rives, les solins et les bords de toit seront dans ce cas en tuile - ou surimposés à la toiture dans le respect de la pente de celle-ci ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise-soleil ou verrière.

## **Façades**

Sont autorisés en façade :

- les enduits dans les teintes du nuancier communal joint en annexe au présent règlement ; les enduits doivent présenter une granulométrie fine ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

## **Menuiseries**

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium laqué ou PVC dont les teintes devront s'intégrer harmonieusement à la façade et à l'environnement.

## **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

- **En limite de l'espace public**, les clôtures seront constituées :
  - en zone UD et secteurs UDb et UDa uniquement : soit d'un mur maçonné enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade du bâtiment principal, lorsque ce mur s'inscrit dans la continuité d'un mur de clôture de même nature sur la propriété mitoyenne.
  - soit d'un muret bas de 0,40 m de hauteur maximum en pierres ou enduit sur les deux faces d'une teinte identique ou proche de celle de la façade du bâtiment principal, surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromnière, doublé d'une haie végétale. Un muret technique d'une hauteur maximale de 1,00 m pourra si nécessaire être intégré à la clôture.
  - soit d'un grillage à maille rigide ou d'une grille ferromnière doublé d'une haie végétale ; un muret technique d'une hauteur maximale de 1,00 m pourra si nécessaire être intégré à la clôture.

L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.

**En secteur UDe**, le long du chemin longeant le canal de Gignac et le long de la Rue des Lauzes, les clôtures seront obligatoirement de type haie champêtre c'est à dire constituées d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale des deux côtés ou à minima du côté externe uniquement.

**Dans le cas d'un terrain en surplomb de la voie** (mur de soutènement), la clôture sera obligatoirement constituée :

- soit d'un muret bas de 0,40 m de hauteur maximum en pierres ou enduit sur les deux faces d'une teinte identique ou proche de celle du mur de soutènement, surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromnière, et doublé d'une haie végétale.
- soit d'un grillage à maille rigide ou d'une grille ferromnière, doublé d'une haie végétale.

Il pourra être imposé que la clôture soit implantée en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique et qu'elle soit doublée d'une haie végétale des deux côtés ou à minima du côté externe uniquement (typologie de haie champêtre), notamment dans les cas où la hauteur du mur de soutènement + 0,40 m  $\geq$  2,00 m

- **En limites séparatives**, les clôtures seront exclusivement constituées soit d'une haie végétale soit d'un grillage à mailles rigides éventuellement doublé d'une haie vive.  
Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole (zone A / secteur Ap), les clôtures seront obligatoirement de type haie champêtre et constituées :
  - soit d'une haie végétale ;
  - soit d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale des deux côtés ou à minima du côté externe uniquement.

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdits.

#### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

La pose d'**équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes** sur la façade s'ouvrant sur la rue ou l'espace public est interdite.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec elles.

#### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique, exception faite dans le cas d'aires collectives de regroupement des conteneurs.

### **Article UD 11 – Obligations en matière de stationnement**

#### **Dispositions générales en matière de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal, 3,30 m pour un emplacement PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs non souterrains, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (places de stationnement longitudinales ou en épi par exemple).

### **1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

### **2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou de la nouvelle surface de plancher et/ou du nouveau mode d'occupation de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et de la surface de plancher de la construction initiale.

### **3 – Logements locatifs aidés**

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins 2 places de stationnement par logement ;
- en outre, dans les opérations d'ensemble, 1 place supplémentaire pour 2 lots ou 2 logements créés (arrondi à l'entier supérieur) ; ces places seront réalisées à l'extérieur des parcelles privatives ou lots privatifs, en accompagnement de la voie (stationnement longitudinal par exemple) ou en placettes collectives.

#### **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

- Une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher de l'établissement.

#### **Pour les constructions à destination de bureau :**

- Au moins 1 place de stationnement par tranche commencée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé :**

- au moins 1 place de stationnement par chambre.
- au moins 1 place de stationnement par gîte.

**Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :** le nombre de place de stationnement sera déterminé en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

### **Article UD 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

**En zone UD et en secteur UDe,** la part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

**En secteur UDa et sous-secteur UDae,** la part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

**En secteur UDb,** la part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention de eaux pluviales devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traité en espaces verts paysagés et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre informatif au présent règlement). On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes (les Cyprès sont notamment interdits) ainsi que les espèces endommageant les revêtements par leur système racinaire et notamment (interdits à moins de 10,00 m de la limite d'emprise d'une voie ou d'un espace public).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UD 13 – Performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

L'orientation et la conception des bâtiments doit favoriser l'optimisation des apports solaires : lumière naturelle et confort thermique d'été et d'hiver.

**Article UD 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs. Tout nouveau bâtiment devra en conséquence prévoir la pose de fourreau(x) en attente pour recevoir la fibre optique.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

### Caractère de la zone

La zone Us est une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale de Pouzols.

#### La zone Us est classée :

- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 6.3)
- en zone de sismicité de niveau 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- en zone à risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).

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

Sont interdites en zone Us, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées par l'article Us 2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars .
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

#### Sont seuls autorisés en zone Us :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur Ne, sous réserve de justification technique.

### **Article Us 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

En outre, toute création d'un nouvel accès en dehors des carrefours aménagés et tout changement d'usage d'un accès existant sont interdits sur la RD32.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6).

### **Article Us 4 – Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

#### **Eaux usées**

Sans objet

#### **Eaux pluviales**

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent par ailleurs faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale, accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'éclairage des voies doit être assuré par des modèles basse consommation énergétique et/ou intégrant une alimentation en énergie renouvelable, et concentrant l'éclairage en direction du sol.

### **Article Us 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 35,00 m de l'axe de la RD 32.
- 5,00 m minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et de l'autorisation du Département en bordure de la RD 32.

### **Article Us 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées en recul de 5,00 m minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement

### **Article Us 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article Us 8 – Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Us 9 – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

### **Article Us 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les clôtures doivent être constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles rigides, doublées d'une haie végétale d'essences locales (voir plaquette CAUE jointe à titre informatif au présent règlement).

### **Article Us 11 – Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Le stationnement des véhicules lors des opérations de chargement et déchargement ne doit pas empiéter sur la voie publique.

### **Article Us 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.**

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre informatif au présent règlement.). Les Cyprés sont interdits.

**Article Us 13 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article Us 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

### Caractère de la zone

La zone IIAU est une zone à vocation d'habitat dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au dossier de PLU.

La zone IIAU est classée :

- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 6.3)
- en zone de sismicité de niveau 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- en zone à risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).

Elle est en totalité incluse dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99, tels que défini par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.

- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone IIAU, non compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU et dont 10% au moins de l'emprise n'est pas affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux

**Dans la continuité écologique délimitée au plan de zonage du PLU en application de l'article L. 551-23 du Code de l'urbanisme** sur une largeur de 5 m de part et d'autre du haut des berges du Valat de Janelles, sont interdits, en vue de la préservation de la continuité écologique :

- toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ;
- tout aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents et notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies par l'article IIAU 2.

## **Article IIAU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de l'emprise de la zone IIAU, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU et sous réserve que 10% de la surface de la zone AU soient affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone AU, sous réserve de justification technique.

**Dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99,** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :

- dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le document d'incidence à fournir au titre de la Loi sur l'Eau devra faire le point sur les risques de pollutions de l'aquifère capté engendrés par le projet ;
- en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet ;
- les autorités chargées d'instruire des dossiers relatifs à tous projets de construction, installations, activités ou travaux doivent prendre en compte le risque de transfert de substances chimiques polluantes vers l'aquifère alimentant le captage, en recourant à la réglementation en vigueur.

**Dans la continuité écologique délimitée au plan de zonage du PLU en application de l'article L. 551-23 du Code de l'urbanisme** sur une largeur de 5 m de part et d'autre du haut des berges du Valat de Janelles sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - qu'ils soient liés à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques ;
  - qu'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations, à la restauration « écologique » des berges et la sécurité des personnes et des biens ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.

- les travaux de restauration des cours d'eau, des milieux humides et des ripisylves associées visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes et des biens.
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur localisation et leur conception ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

### Article IIAU 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au règlement) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables.

Les voies à double sens de circulation ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimum de 7,00 m et comporter :

- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 m de largeur minimum.

Elles pourront le cas échéant comporter des places de stationnement longitudinal de 2,00 m de largeur minimum.

Les voies en sens unique ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimum de 4,50 m et comporter :

- une chaussée de 3,00 mètres,
- un trottoir de 1,50 m de largeur minimum.

Elles pourront le cas échéant comporter des places de stationnement longitudinal de 2,00 m de largeur minimum.

Les voies en impasse sont interdites.

## Article IIAU 4 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

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

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### Eaux usées

#### 1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de POUZOLS.

Le rejet des eaux usées dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

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

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### Eaux pluviales

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

Les dispositifs de rétention devront être conçus et dimensionnés à l'échelle de la zone IIAU soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Le volume de rétention sera défini sur la base de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ou des préconisations de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traités en espaces verts et intégrés au plan de composition de l'opération.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ou à défaut infiltrées à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

### **Eau brute**

Sur l'ensemble de la zone desservie par le réseau de l'ASA de Gignac, s'appliquent, outre les servitudes d'utilité publique A3 (voir Annexe 6.1.1), les dispositions du règlement joint à titre informatif en annexe au PLU (voir Annexe 6.8).

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée ou Constituée d'Office, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division et le libre écoulement des eaux garanti.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'éclairage des voies doit être assuré par des modèles basse consommation énergétique et/ou intégrant une alimentation en énergie renouvelable, et concentrant l'éclairage en direction du sol.

## **Article IIAU 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions telles que définies dans le lexique intégré aux dispositions générales du règlement.

Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,00 m minimum de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques

Toutefois, l'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne à l'opération d'aménagement d'ensemble dont doit faire l'objet la zone IIAU n'est pas réglementée.

### **Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- **Piscines et terrasses non couvertes** : les bassins des piscines et les terrasses non couvertes en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

## Article IIAU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions telles que définies dans le lexique intégré aux dispositions générales du règlement.

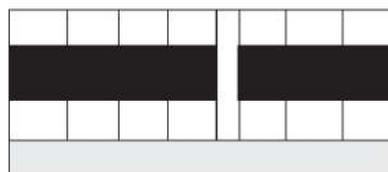
Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

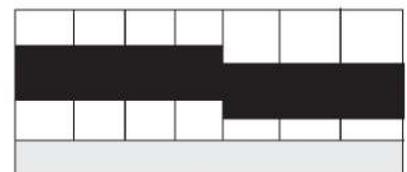
Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- maisons jumelées ou en bande à l'exception des limites de la zone IIAU où s'imposera la règle générale ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).
- pour les annexes (abri de jardin....) ne dépassant pas 2,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative ; la longueur cumulée de l'ensemble des annexes implantées sur une même limite séparative ne pourra pas excéder 4,00 mètres.

Dans le cas de constructions accolées (maisons en bande), une rupture du front bâti (faïlle ou retrait de 2,00 mètres maximum) sera imposée pour tout ensemble de plus de 4 maisons, avec une recherche de symétrie des implantations.



Rupture par une faïlle



Rupture par un décalage volumétrique

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines et terrasses non couvertes** : les bassins de piscines et les terrasses non couvertes en continuité de la construction principale, dont la hauteur au dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m, peuvent être librement implantées, en respectant toutefois un recul minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

## **Article IIAU 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

## **Article IIAU 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 30% de la superficie de ladite unité foncière.

## **Article IIAU 9 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 m à l'égout de la couverture ou au nu de la façade en cas de toiture terrasse et 2 niveaux (R+1).

## **Article IIAU 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **Dispositions générales**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

### **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 30% au dessus de l'horizontale.
- Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture - les rives, les solins et les bords de toit seront dans ce cas en tuile - ou surimposés à la toiture dans le respect de la pente de celle-ci ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise-soleil ou verrière.

### **Façades**

Sont autorisés en façade :

- les enduits dans les teintes du nuancier communal joint en annexe au présent règlement ; les enduits doivent présenter une granulométrie fine ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

### **Menuiseries**

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium laqué ou PVC dont les teintes devront s'intégrer harmonieusement à la façade et à l'environnement.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

- **En limite de l'espace public**, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromière, éventuellement fixé sur un muret bas de 0,40 m de hauteur maximum en pierres ou enduit dans un teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal et doublé d'une haie végétale. Un muret technique d'une hauteur maximale de 1,00 m pourra si nécessaire être intégré à la clôture.

L'alignement des hauteurs des murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.

**Dans le cas d'un terrain en surplomb de la voie** (mur de soutènement), il pourra être imposé que la clôture soit implantée en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique et qu'elle soit doublée d'une haie de chaque côté ou à minima du côté externe (typologie de haie champêtre), notamment dans les cas où la hauteur du mur de soutènement + 0,40 m  $\geq$  2,00 m

- **En limites séparatives**, les clôtures seront exclusivement constituées soit d'une haie végétale soit d'un grillage à mailles rigides éventuellement doublé d'une haie vive.  
Sur la limite séparative Est, en bordure de la zone inondable du Valat de Janelles, les clôtures seront constituées soit d'une haie végétale, soit d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale des deux côtés ou à minima du côté externe uniquement.

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdits.

### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

La pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade s'ouvrant sur la rue ou l'espace public est interdite.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec elles.

### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique, exception faite dans le cas d'aires collectives de regroupement des conteneurs.

## **Article IIAU 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales en matière de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal, 3,30 m pour un emplacement PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs non souterrains, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (places de stationnement longitudinales ou en épi par exemple).

#### **1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

#### **2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou de la nouvelle surface de plancher et/ou du nouveau mode d'occupation de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et de la surface de plancher de la construction initiale.

### **3 – Logements locatifs aidés**

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Il est exigé :

##### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins 2 places de stationnement par logement ;
- 1 place supplémentaire pour 2 lots ou 2 logements créés (arrondi à l'entier supérieur) ; ces places seront réalisées à l'extérieur des parcelles privatives ou lots privatifs, en accompagnement de la voie (stationnement longitudinal par exemple) ou en placettes collectives.

##### **Pour les constructions à destination de bureau :**

- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :** le nombre de place de stationnement sera déterminé en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au

moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

## **Article IIAU 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

La part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 40% de la superficie de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traité en espaces verts paysagés et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre informatif au présent règlement). On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes (les Cyprès sont notamment interdits) ainsi que les espèces endommageant les revêtements par leur système racinaire et notamment les Pins.

## **Article II AU 13 – Performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

L'orientation et la conception des bâtiments doit favoriser l'optimisation des apports solaires : lumière naturelle et confort thermique d'été et d'hiver.

#### **Article II AU 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs. Tout nouveau bâtiment devra en conséquence prévoir la pose de fourreau(x) en attente pour recevoir la fibre optique.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle inclut un secteur Ap situé à l'Est de la RD 32 et présentant une forte sensibilité paysagère.

La zone A est classée :

- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 6.3)
- en zone de sismicité de niveau 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- en zone à risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).
- pour partie, en zone d'aléa inondation telle que délimitée par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2007 et valant servitude d'utilité publique. (voir Annexe 6.1.3 – PPRI).

La zone A et le secteur Ap sont pour partie inclus dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage du Stade F99, tels que défini par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

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

Sont interdites en zone A, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Sont interdits en secteur Ap,** toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article A2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle relevant de l'activité agricole.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** s'imposent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 11 juin 2007 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

**En outre, dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet. Sont interdites toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux souterraines et notamment :

- toutes constructions génératrices d'eaux résiduaires autres que domestiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux règles de l'urbanisme qu'elles relèvent de la procédure de déclaration ou d'autorisation,
- les dépôts spécifiques de matières toxiques, dangereuses ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux,
- les dépôts d'ordures ménagères, centres de tri, de traitement, de broyage ou de tri de déchets,
- les dispositifs épuratoires collectifs,
- les commerces de moyenne et grande surface (interdits par ailleurs en zone A et secteur Ap),
- les installations de canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eau usées industrielles,
- les stockages souterrains de produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les réservoirs ou stockages spécifiques de produits chimiques, d'eaux usées industrielles, d'hydrocarbures liquides.

**Dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges de l'Hérault et des limites des zones humides associées et dans les continuités écologiques délimitées sur une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac, du Valat des Janelles et du ruisseau des Prunelles en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,** sont interdits en vue de la préservation des continuités écologiques :

- toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ;
- tous travaux ou aménagements autres que ceux autorisés par l'article A2.

## **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sur l'ensemble de la zone A et en secteur Ap :**

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone A ou du secteur Ap, sous réserve de justification technique.

### **Sont en outre autorisés en zone A, hors secteur Ap :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à savoir les bâtiments d'exploitation (sous réserve du respect des distances minimales par rapport aux cours d'eau, sources ou captages d'eau et habitations imposées par le Règlement Sanitaire Départemental) et le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de celle-ci (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par le service instructeur).  
La construction du logement de l'exploitant doit par ailleurs répondre aux conditions suivantes :
  - o être situé en continuité avec le bâtiment d'exploitation principal, exception faite des bâtiments d'élevages. Dans ce dernier cas, le logement pourra être disjoint du bâtiment abritant les animaux sans que cette distance ne puisse excéder la distance minimale imposée par le Règlement Sanitaire Départemental ; il devra obligatoirement être construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'élevage ;
  - o de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une surface de plancher équivalente à celle du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend.
- Le camping à la ferme, sous réserve de constituer une activité complémentaire à l'activité principale agricole.
- Les gîtes et chambres d'hôtes dans les limites fixées par la réglementation en vigueur, et sous réserve d'être aménagés dans le volume du bâti existant et de constituer une activité complémentaire à l'activité principale agricole.
- Les serres de productions agricoles.
- Les caveaux de vente dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant d'une activité d'exploitation agricole.
- L'extension en continuité, des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface d'emprises existante et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension. Cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU.

- Les annexes (abri, garage, piscine....) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup> dans la limite de deux annexes par habitation existante dont une piscine d'emprise au sol maximale 50 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de la seconde annexe ne pouvant excéder 40 m<sup>2</sup> ; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante.

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** s'imposent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 11 Juin 2007 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

**Dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

Les habitations individuelles, autorisées en application des dispositions ci-avant en zone A, sont autorisées dans la mesure où elles sont obligatoirement raccordées au réseau communal d'alimentation en eau potable et au réseau communal de collecte des eaux usées.

Les réservoirs d'hydrocarbures liquides réservés à l'usage des habitations individuelles doivent être aériens, disposés sur un socle à claire voie permettant de détecter une fuite éventuelle et disposés dans une cuve de rétention étanche d'un volume au moins égale au volume de stockage.

**Dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99,** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :

- dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le document d'incidence à fournir au titre de la Loi sur l'Eau devra faire le point sur les risques de pollutions de l'aquifère capté engendrés par le projet ;
- en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet ;
- les autorités chargées d'instruire des dossiers relatifs à tous projets de construction, installations, activités ou travaux doivent prendre en compte le risque de transfert de substances chimiques polluantes vers l'aquifère alimentant le captage, en recourant à la réglementation en vigueur.
- les dossier de demande de déclaration ou d'autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent prendre en compte le risque de pollution des eaux souterraines ; à ce titre, ces installations peuvent être soumises à des prescriptions particulières.

**Dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges de l'Hérault et des limites des zones humides associées et dans les continuités écologiques délimitées sur une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac, du Valat de Janelles et du ruisseau des Prunelles en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,** sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires :
  - à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques ;
  - à la lutte contre les inondations, à la restauration « écologique » des berges et la sécurité des personnes et des biens ;
  - à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.
- les travaux de restauration des cours d'eau, des milieux humides et des ripisylves associées visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes et des biens.
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables, structures légères d'information du public sous réserve que leur localisation et leur conception ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

## **Article A 3 - Accès et voiries**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute création d'accès directs nouveaux, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 32 est interdit

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article A 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

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

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants : une seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ; une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ; une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

### **Eaux usées**

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme au zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur :

- Arrêté ministériel du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- Arrêté préfectoral n°DDTM34-2015-05-04910 du 20 mai 2015 relatif aux modalités d'évacuation des eaux usées traitées issues des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en en vigueur, au zonage d'assainissement et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.

Les effluents d'origine agricole doivent faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

### **Eau brute**

Sur l'ensemble de la zone desservie par le réseau de l'ASA de Gignac, s'appliquent, outre les servitudes d'utilité publique A3 (voir Annexe 6.1.1), les dispositions du règlement joint à titre informatif en annexe au PLU (voir Annexe 6.8).

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée ou Constituée d'Office, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division et le libre écoulement des eaux garanti.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établies en souterrain.

## **Article A 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 35,00 m de l'axe de la RD 32.
- 5,00 m minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et sous réserve de l'autorisation du Conseil Départemental le long de la RD 32.

## **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article A 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, autorisées par l'article A2, doivent être implantées dans un rayon de 20,00 m mesuré à partir de tout point de la dite habitation.

## Article A 8 – Emprise au sol

En zone A, l'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, autorisées par l'article A2, est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour la piscine et 40 m<sup>2</sup> pour la seconde annexe (2 annexes maximum étant autorisées par habitation existante).

## Article A 9 – Hauteur maximale des constructions

### Zone A

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 10,00 m au faîtage et 8,00 m à l'égout de la couverture ; une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisées en raison de contraintes techniques d'exploitation dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation disjointes du bâtiment d'exploitation (dans le cas d'élevages) est limitée à 6,50 m à l'égout de la couverture et deux niveaux (R+1).

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, autorisée par l'article A2, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées par l'article A2 est limitée à 3,00 m au faîtage.

## Article A 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### ▪ **Réhabilitation de bâtiments anciens**

La réhabilitation de bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment ou de l'architecture locale : façades enduits ou pierre, couverture tuiles rondes ou tuiles canal de terre cuite de teinte claire.....

On s'attachera à conserver, à remettre en état voire à remplacer à l'identique les éléments architecturaux caractéristiques (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde corps anciens, piliers, portails...); à l'inverse, on supprimera tout élément parasite dénaturant le bâtiment initial.

### ▪ **Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit,

ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

#### ▪ **Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie et prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les maçonneries non enduites sont interdites.

Sont autorisés les façades en pierre, les façades enduites, les bardages bois constitués de lames posées horizontalement ; les teintes des enduits devront obligatoirement respecter les teintes du nuancier communal. Les bardages métalliques sont interdits.

Sont uniquement autorisés les toitures en tuile canal. Les toitures métalliques sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont uniquement autorisés en toiture de bâtiments clos à vocation agricole ; ils sont interdits en toiture des serres et interdits en façades, quelle que soit la construction.

Les clôtures seront obligatoirement constituées :

- de haies végétales ;
- d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpées adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

### **Article A 11 – Obligations en matière de stationnement**

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

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

### **Article A 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.**

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre d'information au présent règlement) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

### **Article A 13 – Performances énergétiques et environnementales**

L'orientation et la conception des bâtiments doit favoriser l'optimisation des apports solaires : lumière naturelle et confort thermique d'été et d'hiver.

### **Article A 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle inclut :

- un secteur dit de constructibilité limitée, le **secteur NI** à vocation d'installations et équipements publics à caractère sportif et de loisirs de plein air (Centre Aquapêche) ;
- **un secteur Np** correspondant au périmètre de protection immédiate du captage du stade F99 tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 ;
- **un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol** en application de l'article R. 123-11-c du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015).

La zone N est classée :

- **en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 6.3).
- **en zone de sismicité de niveau 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- **en zone à risque d'exposition au plomb** (Voir Annexe 6.5).
- **pour partie, en zone d'aléa inondation telle que délimitée par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2007 et valant servitude d'utilité publique.** (voir Annexe 6.1.3 – PPRI).

La zone N est pour partie incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage du **Stade F99**, tels que définis par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

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

**Sont interdites en zone N**, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les carrières, **hors secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol.**
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En secteur Np**, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :

- Sont interdites toutes les activités autres que celles liées à l'alimentation en eau potable, sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après. Sont notamment interdits tous les dépôts et stockages de matériel qui ne sont pas directement nécessités par la surveillance du captage, l'épandage de matières quelle qu'en soit la nature, susceptibles de polluer les eaux souterraines, toute circulation de véhicules, toute activité, tout aménagement et construction de locaux qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation des installations.
- Est interdit tout ouvrage de captage supplémentaire, sauf autorisation préfectorale préalable.

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU**, s'imposent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 11 juin 2007 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

**Dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet. Sont interdites toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux souterraines et notamment :

- toutes constructions génératrices d'eaux résiduaires autres que domestiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux règles de l'urbanisme qu'elles relèvent de la procédure de déclaration ou d'autorisation (interdites par ailleurs en zone N et secteurs N indicés hors carrière en secteur de richesse du sol et du sous-sol).
- les dépôts spécifiques de matières toxiques, dangereuses ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux,
- les dépôts d'ordures ménagères, centres de tri, de traitement, de broyage ou de tri de déchets,
- les dispositifs épuratoires collectifs,
- les commerces de moyenne et grande surface (interdits par ailleurs en zone N et secteurs N indicés),
- les installations de canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eau usées industrielles,
- les stockages souterrains de produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les réservoirs ou stockages spécifiques de produits chimiques, d'eaux usées industrielles, d'hydrocarbures liquides.

**Dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges de l'Hérault et des limites des zones humides associées et dans les continuités écologiques délimitées sur une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac, du Valat des Janelles et du ruisseau des Prunelles en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**, sont interdits en vue de la préservation des continuités écologiques :

- toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ;
- tous travaux ou aménagements autres que ceux autorisés par l'article N2.

## **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **En zone N, hors secteurs NI et Np, sont seuls autorisés sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, , à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone N, sous réserve de justification technique.
- L'extension en continuité, des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface d'emprises existante et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension. Cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine....) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup> dans la limite de deux annexes par habitation existante dont une piscine d'emprise au sol maximale 50 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de la seconde annexe ne pouvant excéder 40 m<sup>2</sup> ; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante.

### **En secteur NI, sont seuls autorisés :**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif et de loisirs de plein air en lien avec le Centre Aquapêche.
- Les hébergements légers de type tentes, nécessaires au fonctionnement du Centre Aquapêche dans la limite d'une capacité d'accueil de 30 personnes.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 100% de la surface de plancher existante et de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Les aires de stationnement liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif et de loisirs de plein air autorisés sur le secteur.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur NI, sous réserve de justification technique.

**En secteur Np,** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), seules sont autorisées les activités liées à l'alimentation en eau potable à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée.

La végétation présente sur le site doit être entretenue régulièrement (taille manuelle ou mécanique) ; l'emploi de produits phytosanitaires y est interdit. la végétation, une fois coupée, doit être extraite de l'enceinte du périmètre de protection immédiate du captage.

**En secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol** en application de l'article R. 123-11-c du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015), sont seules autorisées :

- Les installations de traitement et de stockage de matériaux et les activités connexes aux gravières, relevant, le cas échéant, de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les locaux liés (locaux du personnel à l'exclusion de tout logement).

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU**, s'imposent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 11 Juin 2007 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

**Dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99** conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

**Dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99**, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :

- dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le document d'incidence à fournir au titre de la Loi sur l'Eau devra faire le point sur les risques de pollutions de l'aquifère capté engendrés par le projet ;
- en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet ;
- les autorités chargées d'instruire des dossiers relatifs à tous projets de construction, installations, activités ou travaux doivent prendre en compte le risque de transfert de substances chimiques polluantes vers l'aquifère alimentant le captage, en recourant à la réglementation en vigueur.

**Dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges de l'Hérault et des limites des zones humides associées et dans les continuités écologiques délimitées sur une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac, du Valat de Janelles et du ruisseau des Prunelles en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires :
  - à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques ;
  - à la lutte contre les inondations, à la restauration « écologique » des berges et la sécurité des personnes et des biens ;
  - à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.
- les travaux de restauration des cours d'eau, des milieux humides et des ripisylves associées visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes et des biens.
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables, structures légères d'information du public sous réserve que leur localisation et leur conception ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

### Article N 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de

gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute création d'accès directs nouveaux, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 32 est interdit.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article N 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

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

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants : une seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ; une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ; une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

### **Eaux usées**

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme au zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur :

- Arrêté ministériel du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- Arrêté préfectoral n°DDTM34-2015-05-04910 du 20 mai 2015 relatif aux modalités d'évacuation des eaux usées traitées issues des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.

Les effluents d'origine agricole doivent faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

### **Eau brute**

Sur l'ensemble de la zone desservie par le réseau de l'ASA de Gignac, s'appliquent, outre les servitudes d'utilité publique A3 (voir Annexe 6.1.1), les dispositions du règlement joint à titre informatif en annexe au PLU (voir Annexe 6.8).

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée ou Constituée d'Office, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division et le libre écoulement des eaux garanti.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain.

## **Article N 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 35,00 m de l'axe de la RD 32.
- 5,00 m minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées en recul de 5,00 m minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article N 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article N2 doivent être implantées dans un rayon de 20,00 m mesuré à partir de tout point de ladite habitation.

## **Article N 8 – Emprise au sol**

**Zone N, hors secteur NI :** l'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, autorisées par l'article N2, est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour la piscine et 40 m<sup>2</sup> pour la seconde annexe (2 annexes maximum étant autorisées par habitation existante).

**Secteur NI :** L'extension des bâtiments existants est limitée à 100% de la surface de plancher existante et à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## **Article N 9 – Hauteur maximale des constructions**

### **Zone N, hors secteurs NI :**

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, autorisée par l'article N2, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées par l'article N2 est limitée à 3,00 m au faîtage.

**Secteur NI :** la hauteur de l'extension autorisée est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

## **Article N 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les clôtures seront obligatoirement constituées :

- de haies végétales ;
- d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

## **Article N 11 – Obligations en matière de stationnement**

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

## **Article N 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.**

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre d'information au présent règlement) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

### **Article N 13 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article N 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## REFERENCES DES TEINTES

Fa 04	Fb 04	Fc 04	Fd 04	Fe 04	Ff 04
Fa 03	Fb 03	Fc 03	Fd 03	Fe 03	Ff 03
Fa 02	Fb 02	Fc 012	Fd 02	Fe 02	Ff 02
Fa 01	Fb 01	Fc 01	Fd 01	Fe 01	Ff 01

Fa 01 : galet foncé (69.04.75)  
 Fa 02 : galet moyen (60.01.84)  
 Fa 03 : galet (80.01.95)  
 Fa 04 : galet clair (60.02.98)

Fb 01 : tilleul foncé (60.09.83)  
 Fb 02 : tilleul moyen (53.11.92)  
 Fb 03 : tilleul (54.04.99)  
 Fb 04 : tilleul clair (60.03.99)

Fc 01 : inca foncé (48.16.90)  
 Fc 02 : inca moyen (48.30.96)  
 Fc 03 : inca (48.12.98)  
 Fc 04 : inca clair (44.04.99)

Fd 01 : toscane foncé (39.17.90)  
 Fd 02 : toscane moyen (42.23.93)  
 Fd 03 : toscane (45.05.98)  
 Fd 04 : toscane clair (40.01.98)

Fe 01 : melba foncé (36.15.86)  
 Fe 02 : melba moyen (36.30.94)  
 Fe 03 : melba (36.08.97)  
 Fe 04 : melba clair (38.03.99)

Ff 01 : dragée foncé (21.20.90)  
 Ff 02 : dragée moyen (09.08.90)  
 Ff 03 : dragée (29.09.97)  
 Ff 04 : dragée clair (30.02.98)

Galet

Tilleul

Inca

Toscane

Melba

Dragée

Sur les palettes proposées, les noms des couleurs associés aux indices de mesures ne sont donnés qu'à titre d'indication et ne renvoient nullement aux références des fabricants de peintures.



«miniguide»

# Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

**86 valeurs sûres**

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



# ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

## ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

## PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

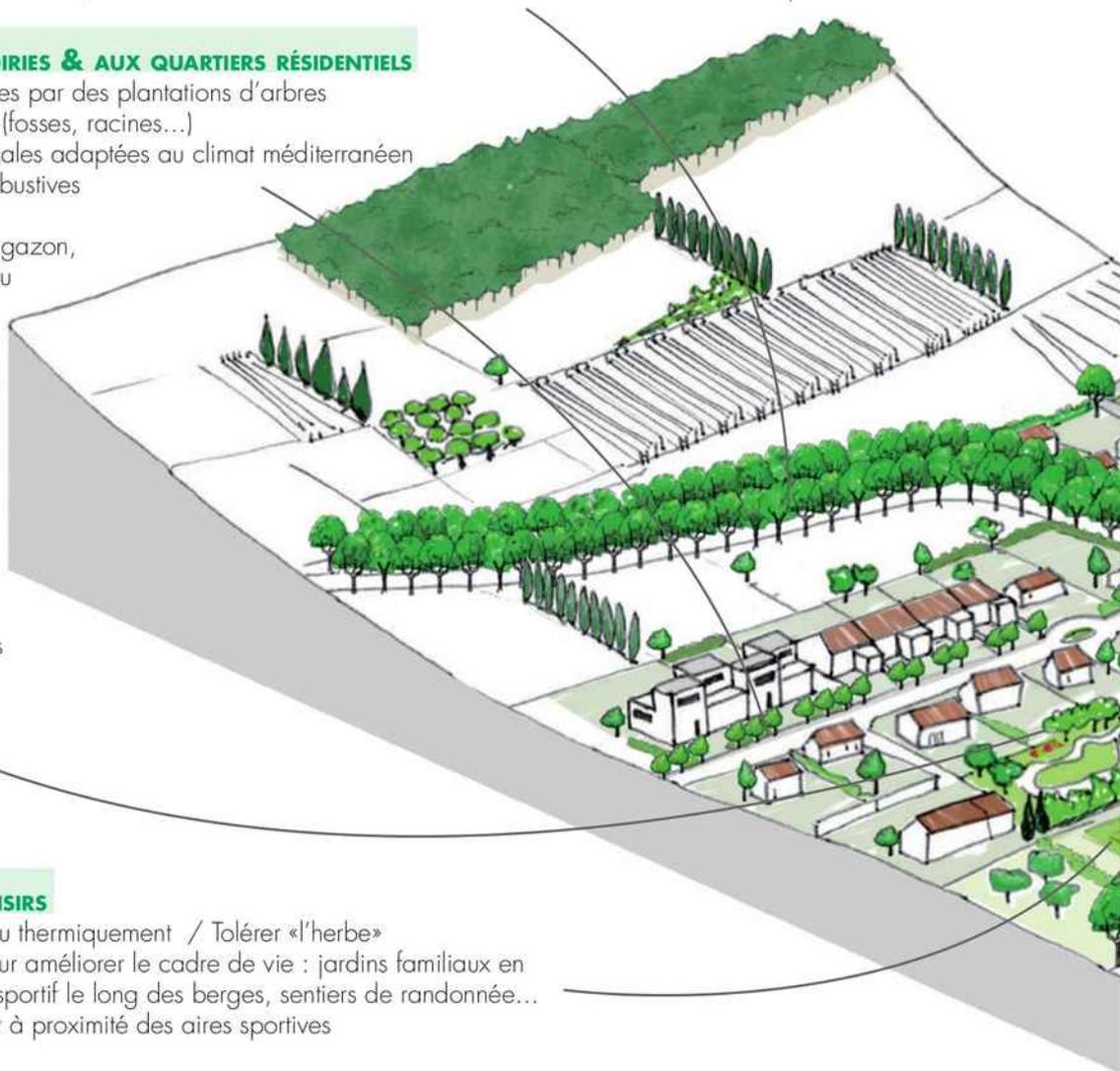
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

## JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

## ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives



**LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :**

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien

### GESTION DE PRESTIGE

Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux



### GESTION ORNEMENTALE

Entretien régulier - Parcs & centre bourg



# La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

## ESPACES VERTS EN CAMPAGNE

- Limiter l'entretien à quelques fauches annuelles respectant les cycles de la faune et de la flore
  - Favoriser les haies mixtes en libre mélange et les essences locales

## CIMETIÈRE

- Valoriser les abords par un fleurissement pérenne
- Végétaliser : plantations d'arbres adaptés, allées enherbées...

## PLACES ET RUES DU CŒUR DE BOURG

- Favoriser les plantations en pleine terre
- Choisir un mobilier homogène et atténuer l'impact des conteneurs poubelles
- Valoriser l'arbre en milieu urbain : choisir les espèces adaptées, pratiquer des tailles raisonnées
- Maîtriser l'entretien et l'arrosage

## ABORDS DES BÂTIMENTS PUBLICS : MAIRIE, ÉGLISE, ÉCOLE...

- Valoriser les espaces publics par des plantations structurantes, homogènes (arbres) et diversifiées (arbustes, vivaces, annuelles...)
- Entretien avec soin : taille régulière, ramassage des feuilles, tontes...

## MILIEUX NATURELS

- Conserver le caractère naturel : créer des aménagements légers, réversibles
- Limiter l'entretien à des fauches, valoriser la ripisylve
- Aucun traitement nécessaire (Traitements interdits à proximité des cours d'eau)

## UNE DÉMARCHE DE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS

est garante d'une réalisation et d'une gestion réussie. Elle doit mettre en œuvre :

- des compétences professionnelles (architectes, urbanistes, paysagistes...)
- la définition d'un programme à travers une perception globale des espaces et des attentes, en concertation avec les différents acteurs
- l'étude de tous les paramètres liés au site (structures urbaines, paysagères et écologiques), permettant une composition fonctionnelle et équilibrée
- la réalisation soignée du projet en lien avec le concepteur intégrant l'anticipation de la gestion et l'entretien futur du site.

## GESTION CLASSIQUE

Entretien léger - Liaisons vertes & agrément



## GESTION NATURELLE

Entretien minimum - Périphéries & espaces naturels



# ARBRES



**Pin parasol ou pignon**  
*Pinus pinea* : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3<sup>ème</sup> ligne



**Peuplier blanc**  
*Populus Alba* : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3<sup>ème</sup> ligne • alignement avenues et parcs



**Faux Poivrier**  
*Schinus molle* : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3<sup>ème</sup> ligne • isolé, parc, alignement pour rues



**Olivier de Bohême**  
*Elaeagnus angustifolia* : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1<sup>ère</sup> ligne • alignement pour rues • isolé



**Tamaris printanier**  
*Tamarix tetrandra* : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1<sup>ère</sup> ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

# ARBUSTES



**Laurier rose**  
*Nerium oleander* : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2<sup>ème</sup> ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m<sup>2</sup>



**Pittosporum**  
*Pittosporum tobira* : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2<sup>ème</sup> ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m<sup>2</sup>



**Gattilier**  
*Vitex agnus castus* : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2<sup>ème</sup> ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m<sup>2</sup>



**Blanquette**  
*Atriplex halimus* : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1<sup>ère</sup> ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m<sup>2</sup>



**Pistachier lentisque**  
*Pistacia lentiscus* : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2<sup>ème</sup> ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m<sup>2</sup>



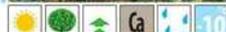
**Ballote**  
*Ballota pseudodictamnus* : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2<sup>ème</sup> ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m<sup>2</sup>

Autres essences (2/3<sup>ème</sup> ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

# VIVACES



**Lavatera maritime**  
*Lavatera maritima* : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2<sup>ème</sup> ligne • 1 au m<sup>2</sup>



**Immortelle**  
*Helichrysum stoechas* : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2<sup>ème</sup> ligne • 4 au m<sup>2</sup>



**Cinénaire maritime**  
*Senecio cineraria* : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1<sup>ère</sup> ligne • 2 au m<sup>2</sup>



**Euphorbe characias**  
*Euphorbia characias* : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2<sup>ème</sup> ligne • 3 au m<sup>2</sup>



**Santoline**  
*Santolina chamaecyparissus* : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2<sup>ème</sup> ligne • 3 au m<sup>2</sup>



**Cénothère à fleurs jaunes**  
*Ceanothus missouriensis* : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2<sup>ème</sup> ligne • 4 au m<sup>2</sup>

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum

# LITTORAL

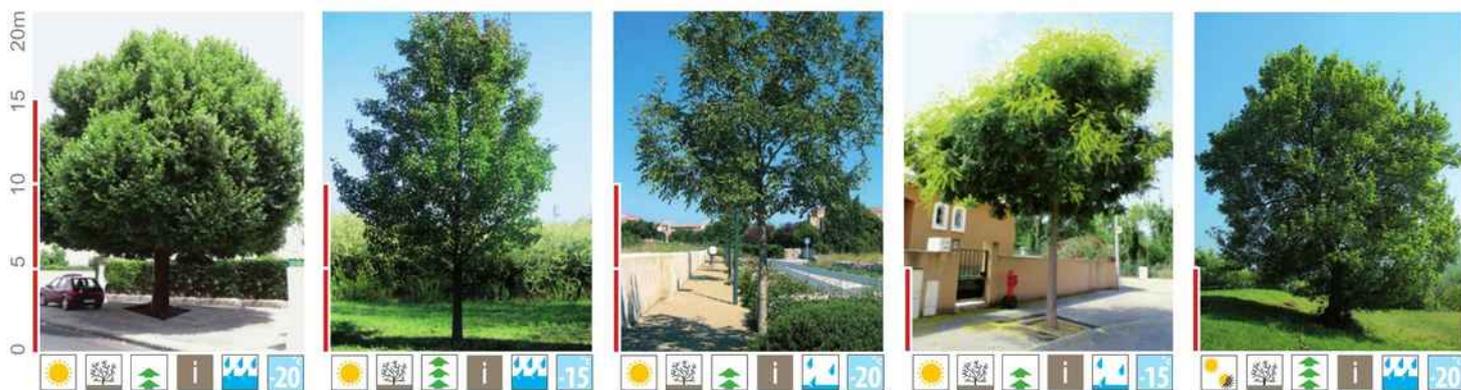
> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin  
 > Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns  
 • 1<sup>ère</sup> ligne : face à la mer • 2<sup>ème</sup> ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3<sup>ème</sup> ligne : hors embruns

Exposition



Feuillage





**Tilleul à feuilles en cœur**  
*Tilia cordata* : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

**Poirier Pyramidal**  
*Pyrus calleryana 'Bradford'* : port pyramidal étroit • ø 3/4m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m

**Frêne à fleurs**  
*Fraxinus ornus* : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues

**Savonnier**  
*Koelreuteria paniculata* : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues

**Erable champêtre**  
*Acer campestre* : port arrondi • ø 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

**Autres essences :** Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia  
**Essences persistantes :** Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)



**Lilas**  
*Syringa vulgaris* : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m<sup>2</sup>

**Arbre à perruque**  
*Cotinus coggygria* : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m<sup>2</sup>

**Caesalpinia**  
*Poinciana gilliesii* : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

**Althea**  
*Hibiscus syriacus* : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

**Rosier de Chine**  
*Rosa chinensis mutabilis* : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m<sup>2</sup>

**Abelia**  
*Abelia grandiflora* : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>

**Autres essences :** Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwizia amabilis (mi-ombre)



**Penstemon barbatus**  
 feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m<sup>2</sup>

**Giroflée vivace**  
*Erysimum 'Bowles Mauve'* : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m<sup>2</sup>

**Jacobinia suberecta**  
 feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m<sup>2</sup>

**Lobelia laxiflora**  
 «Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m<sup>2</sup>

**Achillée millefeuille**  
*Achillea millefolium* : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs de blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m<sup>2</sup>

**Geranium sanguin**  
*Geranium sanguineum* : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m<sup>2</sup>

**Autres essences :** Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe



**PLAINE**

> Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes  
 > Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

**Croissance** Lente Moyenne Rapide **Exigence de sol** Indifférent Supporte un sol très calcaire uniquement



**Pin d'Alep**

*Pinus halepensis* : port élané • 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)



**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 4m<sup>2</sup>

**Buplèvre**

*Bupleurum fruticosum* : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>

**Baguenaudier**

*Colutea arborescens* : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>

**Laurier tin**

*Viburnum tinus* : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Sauge de Jérusalem**

*Phlomis fruticosa* : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m<sup>2</sup>

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonta malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterne • Luzerne arborescente • Buis



**Gaura lindheimeri**

feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m<sup>2</sup>

**Sauge arbustive**

*Salvia microphylla* : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m<sup>2</sup>

**Perovskia atriplicifolia**

feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m<sup>2</sup>

**Plante curry**

*Helichrysum italicum* : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m<sup>2</sup>

**Valériane**

*Centranthus ruber* : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m<sup>2</sup>

**Euphorbia myrsinites**

feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m<sup>2</sup>

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'

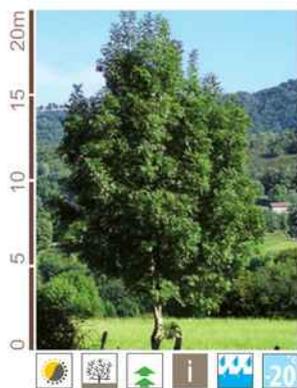


**PIÉMONT / GARRIGUE**

- > Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau Faible Moyen Fort

Résistance au froid 5 10 15 20

**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, parc

**Merisier**

*Prunus avium* : arbre vigoureux au port élancé • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

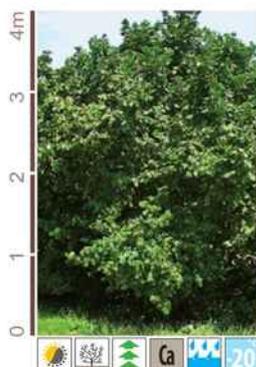
**Alisier torminal**

*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

**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 5m<sup>2</sup>

**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 4m<sup>2</sup>

**Cornouiller sanguin**

*Cornus sanguinea* : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules blanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m<sup>2</sup>

**Cytise**

*Laburnum anagyroides* : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m<sup>2</sup>

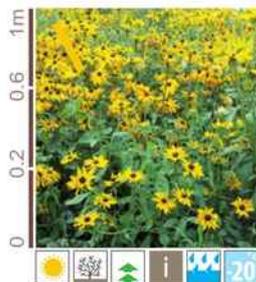
**Viorne Aubier**

*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 3m<sup>2</sup>

**Amélanche**

arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m<sup>2</sup>

**Autres essences :** Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)

**Rudbeckia**

port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Autres essences :** Ancolie • Bergénia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Œillet • Rhododendron, Myrtilleur, Bruyère commune (sol acide)



## MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causse, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

## Couvre-sols non piétinables



### Ajania pacifica

masse dense • ø 0,50 m. • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m<sup>2</sup>

### Erigeron

*Erigeron karvinskianus* : masse légère arrondie • ø 0,40 m. • marguerites blanc rosé printemps/automne • massif, bordure, rocaille • se ressème • 6 au m<sup>2</sup>

### Plumbago rampant

*Cerastigma plumbaginoides* : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles rouges en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille en hiver • 6 au m<sup>2</sup>

### Delosperma cooperi

touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m<sup>2</sup>

### Céraïste

*Cerastium tomentosum* coussin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m<sup>2</sup>

### Sedum gypsicola

couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m<sup>2</sup>

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : Artemisia lanata • Liseron de Mauritanie • Gazania rigens

• Thymus serpyllum • Teucrium chamaedrys • Osteospermum fruticosum • Verbena venosa • Pervenches • Malvastrum lateritium • Jasmin étoilé (talus)

## Couvre-sols piétinables



### Gazon des Mascareignes

*Zoysia tenuifolia* : graminée en moquette dense • jaunit en hiver • croissance lente 1<sup>ère</sup> année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m<sup>2</sup>

### Frankenia laevis

tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps • sol léger drainé • 1 arrosage / 10 jrs en été • 5 au m<sup>2</sup>

### Thym

*Thymus ciliatus et hirsutus* : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m<sup>2</sup>

### Achillée

*Achillea crithmifolia* : vivace à rosette • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m<sup>2</sup>

### Potentilla verna

feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m<sup>2</sup>

### Dichondra repens

tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m<sup>2</sup>

Autres essences : Matricaria tchihatchewii • Tanacetum densum 'Amanii' (craint l'excès d'eau) • Camomille romaine

• graminées : Stenotaphrum secundatum et Cynodon 'Santa Ana'

## Grimpantes



### Bignone

*Campsis radicans* : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons

### Jasmin étoilé

*Trachelospermum jasminoides* : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant

### Rosier Banks

*Rosa banksiae* : longues tiges sarmenteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest

### Bignone rose

*Podranea ricasoliana* : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest

### Solanum

*Solanum jasminoides* : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest

### Clématite d'Armand

*Clematis armandii* : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

Autres essences : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) • Renouée • Jasmin d'hiver et officinal

• Plumbago du Cap (sensible au froid) • Griffes de Chat (murs Sud) • Hortensia grimpant (murs Nord, terrain acide)

## Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20

CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60

CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700

CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37

CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55

les CAUE LANGUEDOC ROUSSILLON

«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Edition 2017

## Crédits photographiques

• Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Jansoone, Kenpei, Willow, Radomil, Kosiarz-PL, K. Lackerbeck, O. Abels, H. Zell, La la means i love you, A. Dünn, Dimimis, LordToran, Miya, A. Salo, Jamain • Flickr : S.Gregg, D. Kristiansen, Cseeman, M. M. Ramos, pépiniéristeB5

## Bibliographie

• «La haie méditerranéenne» Coll. Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001  
• «Plantes pour un jardin sans arrosage» • Alternatives au gazon» - O. Filippi - Ed. Actes Sud, 2007-2011



# Guide capteurs solaires

## en Languedoc-Roussillon

### Intégration architecturale dans le bâti

- Panneaux solaires thermiques
- Panneaux photovoltaïques





# Avant-propos

Le patrimoine de la région Languedoc-Roussillon (monuments, villes remarquables, villages, paysages, etc.) génère une économie du tourisme et de la restauration de bâtiment. Il a aussi sa place dans le développement durable car il nous apporte, bien souvent, les réponses adéquates en matière d'économie de la construction, d'écologie des matériaux, d'insertion dans le paysage, de savoir-faire, ou encore de prise en compte du climat... L'installation d'équipements nouveaux comme les panneaux solaires doit s'accompagner d'une réflexion qui prend en compte ces différents enjeux patrimoniaux.



L'artisan du bâtiment, interface entre le client, les industriels et l'administration, est en première ligne en ce qui concerne le développement et la mise en pratique des nouvelles techniques et des nouveaux matériaux. Il se doit d'apporter un conseil global au maître d'ouvrage et de l'informer utilement sur les conditions de mise en œuvre et le respect des règles d'urbanisme.

Or, certaines altérations du paysage bâti résultent d'opportunités qui n'ont pas été judicieusement saisies ou de principes d'adaptation peu réfléchis. Aujourd'hui, les dispositifs destinés à produire de l'énergie dans le respect des principes de développement durable devraient constituer des éléments comme les autres du vocabulaire architectural et, à ce titre, contribuer à enrichir la qualité architecturale et paysagère.

De fait, il est possible d'associer « énergie » avec valorisation du patrimoine architectural et paysager. Avant d'opter pour des solutions techniques comme la mise en place de capteurs solaires, chacun doit se poser cette question plus large : comment économiser l'énergie et développer les renouvelables à l'échelle de ma maison, de ma commune...? Alors nous pourrons voir davantage de réalisations cohérentes, avec les bonnes solutions, aux bons endroits.

Il semble donc essentiel que, de la réflexion préalable à l'acte de bâtir ou de réhabiliter, la mise en œuvre des dispositifs de développement durable bénéficie réellement de l'intervention des acteurs régionaux, **les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (les UDAP), la CAPEB, les C.A.U.E et l'Agence locale de l'énergie** qui se sont associés pour la réalisation de ce guide.

## Sommaire

- 2 Sommaire / Édito
- 3 Tableau récapitulatif
- 4 ■ Fiche N°1  
Centre ancien
- 5 ■ Fiche N°2  
Maison de ville
- 6 ■ Fiche N°3  
Quartier pavillonnaire
- 7 ■ Fiche N°4  
Zone d'activité
- 8 ■ Fiche N°5  
Zone agricole
- 9 - 11 Questions fréquentes
- 12 Contacts



# Tableau récapitulatif

## Guide Capteurs solaires

	FICHE N°1	FICHE N°2	FICHE N°3	FICHE N°4	FICHE N°5
	Centre ancien	Maison de ville	Quartier pavillonnaire	Zone d'activité	Zone agricole
SITUATION					
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cœur de ville, village avec forts enjeux patrimoniaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble urbain du XIX° d'une grande qualité en continuité avec le centre ancien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les enjeux architecturaux sont réduits mais l'impact sur la valeur d'ensemble doit être évalué.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Domaine agricole traditionnel à grande valeur architecturale dans un paysage préservé.</li> </ul>
PRINCIPES	<p><b>Protéger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour mettre en valeur un patrimoine attractif.</li> </ul>	<p><b>Accompagner</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le bâti existant avec intelligence et exigence.</li> </ul>	<p><b>Gérer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'impact des installations en fonction des enjeux.</li> </ul>	<p><b>Optimiser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour rendre productive de grandes surfaces du toit/sol</li> </ul>	<p><b>Créer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour préserver le bâti traditionnel de tout impact.</li> </ul>
ACTIONS DES COLLECTIVITÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réglementer de manière adaptée des secteurs à préserver pour leur intérêt patrimonial.</li> <li>• Développer des aides (subventions ciblées, conseil énergétique indépendant, ...).</li> <li>• Mettre en place un architecte conseil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réglementer des secteurs à préserver pour leur patrimoine bâti et urbain dans le PLU.</li> <li>• Sensibiliser à la qualité architecturale.</li> <li>• Mettre en place un architecte conseil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réglementer dans le PLU et dans les projets de lotissements</li> <li>• Favoriser l'architecture contemporaine et rendre obligatoire l'énergie naturelle dans les constructions.</li> <li>• Mettre en place un architecte conseil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre obligatoire l'installation de système de captage d'énergie naturelle et le réglementer dans le PLU</li> <li>• Sensibiliser et communiquer sur les projets en associant les professionnels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préciser les paysages agricoles sensibles dans le PLU.</li> <li>• Réglementer pour protéger le paysage et le bâti agricole traditionnel tout en valorisant l'activité</li> <li>• Associer en amont les professionnels agricoles.</li> </ul>
ACCORD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficile.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisageable sous réserve d'une réponse adaptée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facile.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facile.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisageable sous réserve d'une réponse adaptée.</li> </ul>



# Maison de village

## Fiche N°1 Centre ancien

v

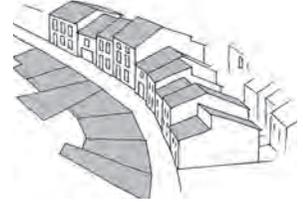


### Situation :

centre ancien présentant un enjeu patrimonial fort  
Bâti traditionnel, haute densité et forts enjeux patrimoniaux.

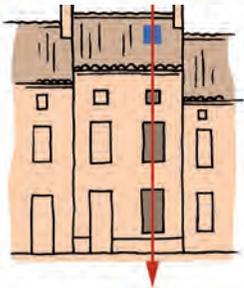
### Forme urbaine et enjeux

- Rue avec alignement continu des façades.
  - Maison sur parcellaire de petite taille.
  - Maison à un ou deux étages.
- Sorties extérieures privatives rares (cour, jardin,...).



### Principe

- Préserver les toits de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale caractérisée par la tuile canal.
- Exclure les panneaux photovoltaïques qui impactent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables.



### Propositions

- Sauf si cela s'oppose à une réglementation en vigueur, le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (2m<sup>2</sup> environ) et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Éviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.



### Note :

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.



# Faubourg

## Fiche N°2

### Maison de ville



**Situation :** faubourg, quartier XIX° en continuité avec le centre ancien.

- Grandes maisons de ville avec enjeux patrimoniaux.

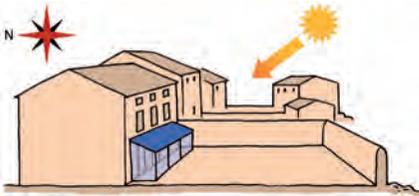
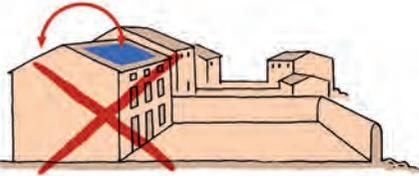
### Forme urbaine et enjeux :

- Rue avec alignement continu des façades.
- Maison à 2 ou 3 étages sur une grande parcelle avec un jardin clos à l'arrière.



### Principe :

- Préserver la toiture du volume principal de la maison et concevoir une implantation qui ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Implanter les capteurs solaires de façon à ce qu'ils ne soient pas dans le champ de visibilité d'un monument protégé.



### Propositions :

- Profiter du jardin pour envisager une annexe (abri, local technique, *poolhouse*, cuisine d'été, ...) en fond de jardin, épargnée par les ombres portées et bien orientée. Sa toiture pourra être composée d'une étanchéité en panneaux solaires.
- Adosser, si c'est la meilleure orientation au soleil, un auvent en façade au rez-de-chaussée qui abritera une terrasse contre la maison. Préférer un panneau photovoltaïque qui laisse diffuser la lumière (verrière).
- Opter pour une structure légère en acier ou une treille en bois brut pour porter les panneaux. Le dispositif doit s'inspirer des treilles métalliques en fer à T que l'on trouve traditionnellement dans les jardins de ce type de maison.

### Note :

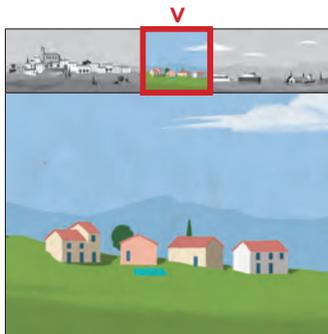
Les propositions de la fiche n°1 sur le centre ancien sont applicables sur la maison de ville pour poser un panneau solaire thermique d'une dimension réduite (2 à 4m²).



# Fiche N°3

quartier pavillonnaire

# Maison individuelle



**Situation :** quartier de maisons individuelles, quartier pavillonnaire du XX<sup>e</sup> siècle.

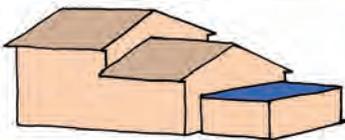
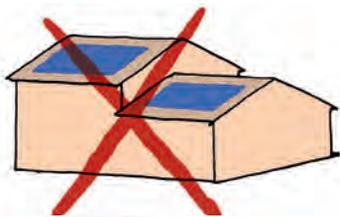
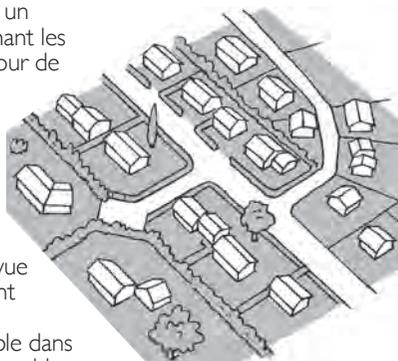
### Forme urbaine et enjeux :

Maison en lotissement, maison individuelle, maison mitoyenne, villa « 4 faces »

sur un terrain libre dans un quartier résidentiel formant les extensions urbaines autour de l'ancien bourg.

Certaines maisons et ensembles de maisons peuvent être concernés par des enjeux patrimoniaux :

- La toiture est très visible dans le point de vue majeur sur un monument historique ;
- La toiture est très visible dans un ensemble bâti remarquable ;
- Le secteur pavillonnaire est dans un espace protégé réglementé.



### Principe :

Éviter d'implanter une installation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture principale de la maison très exposée et envisager un projet moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines associées aux enjeux patrimoniaux.

### Propositions :

- Adosser à la maison, si le terrain et l'exposition le permettent, une treille qui abrite la terrasse ou la voiture dont les brise-soleil sont des lames en panneaux photovoltaïques ; le sens et l'inclinaison des panneaux peuvent s'adapter au meilleur rendement souhaitable.
- Profiter des volumes en toitures terrasses adossés à la maison pour y placer l'installation photovoltaïque ;
- Concevoir pour une extension ou pour un projet de construction neuve, une architecture contemporaine dont le parti architectural intègre les panneaux solaires.

### Note :

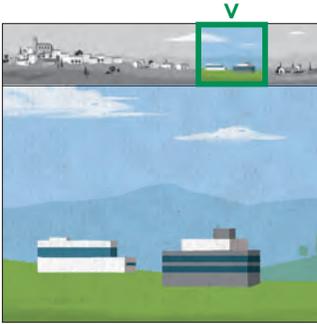
Les propositions abordées dans la fiche n°2 sur la maison de ville sont applicables à la maison individuelle.





# Centre commercial

## Fiche N°4 Zone d'activité



**Situation :** zones d'activités commerciales, industrielles, tertiaires...

### Forme urbaine et enjeux :

- Urbanisme très diffus avec des équipements bâtis de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés.
- Les enjeux patrimoniaux sont faibles dans ces secteurs mais les installations peuvent avoir un impact visuel depuis les grands axes de circulation et sur les entrées de villes.

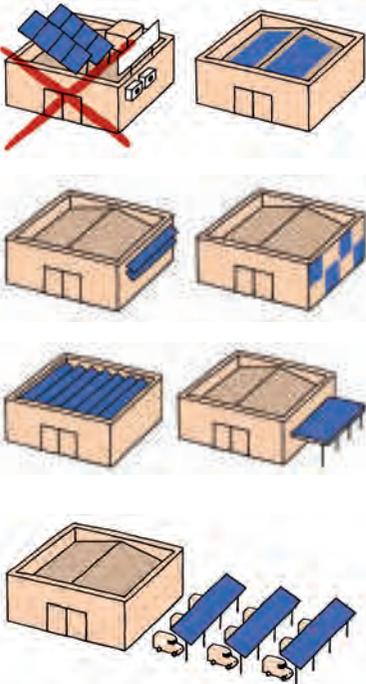


### Principe :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter le développement anarchique des accessoires sur les toits.

### Propositions :

- Sauf si cela s'oppose à une réglementation en vigueur, le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (2m<sup>2</sup> environ) et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Éviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaine sur le centre ancien.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.



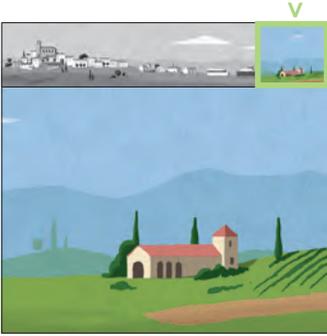
**Note :**  
Dans la construction neuve d'un bâtiment d'activité, l'expression architecturale qui intègre le panneau solaire trouvera une multitude d'orientations possibles.





# Domaine agricole et écart

## Fiche N°5 Zone agricole



**Situation :** domaine viticole, ferme agricole ou petit hameau agricole.

### Forme urbaine et enjeux :

• Ensemble bâti rassemblant l'habitation et l'entreprise agricole dans un contexte paysager préservé caractérisé par des enjeux patrimoniaux.

### Principe :

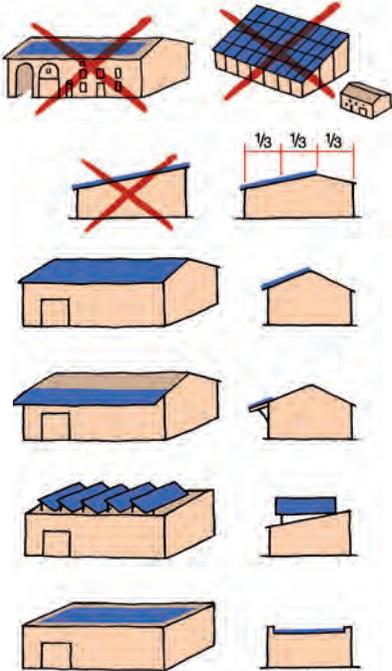
• Préserver le bâti ancien présentant un intérêt architectural de tout installation de panneaux solaires.  
• Envisager la construction d'un bâtiment de grande surface uniquement s'il correspond à un besoin réel lié à l'activité agricole. Exclure les bâtiments « prétextes » hors d'échelle.



• Éviter les projets « clé en main » proposant un bâtiment préfabriqué qui n'est pas issu d'une réflexion architecturale apportant la meilleure réponse à un contexte donné.

### Propositions :

• Envisager l'implantation sur un bâtiment plus récent, ayant moins d'intérêt architectural, comme un hangar en bac acier. Soigner la mise en œuvre du projet.  
• Profiter du projet pour construire un bâtiment neuf qui intègre dans sa conception architecturale les panneaux photovoltaïques comme couverture.  
• Éviter le monopente (toiture à une seule pente) ; le volume aura toujours une double pente. Le rapport entre celle-ci ne descendra pas sous 1/3 de pente d'un côté pour 2/3 de l'autre côté.



### Note :

Les propositions abordées dans la fiche n°4 sur les hangars d'activité sont applicables aux hangars agricoles existants.





# Questions fréquentes



## Suis-je dans un espace protégé, un ensemble remarquable ou aux abords d'un monument historique ?

Les espaces protégés sont des servitudes d'utilité publique et, à ce titre, elles sont reportées sur le document d'urbanisme de la commune si elle en est dotée.

Les informations relatives à l'ensemble des espaces protégés sont consultables sur le site <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>



## Mon projet est-il dans le champ de visibilité d'un monument historique ?

Le projet est situé **dans les abords d'un monument historique** s'il se trouve à une distance inférieure ou égale à 500 mètres du monument. Le projet est considéré **dans son champ de visibilité** s'il vérifie l'une des trois conditions suivantes :

- Le projet est vu depuis le monument historique ;
- Depuis le projet, on peut voir le monument historique ;
- Depuis **un troisième point**, on voit à la fois le projet et le monument historique. **Ce point est souvent oublié. C'est la raison pour laquelle on demande des vues lointaines dans les dossiers de demande d'autorisation.**



## Quelles sont les priorités dans l'habitat ancien en matière d'économies d'énergie ?

Il est primordial d'isoler les toitures. C'est la première source de déperdition d'énergie en hiver mais aussi d'échauffement des maisons en été. Les isolants en ouate de cellulose ou en laine de bois sont parmi les plus performants en matière de confort estival, point crucial en climat méditerranéen.

Quand les qualités architecturales des façades ne permettent pas d'envisager une isolation par l'extérieur, et en l'absence de décors intérieurs remarquables, il est possible de réaliser un enduit isolant respirant à l'intérieur. Un enduit chaux-chanvre par exemple, apporte un gain de confort l'hiver tout en maintenant la respiration et l'inertie du mur et donc le confort d'été.



## Quelle alternative si je ne peux pas mettre de capteurs ?

Après un renforcement de l'isolation, l'action la plus simple est l'amélioration du système de chauffage existant : une programmation, associée à une régulation (thermostat, robinets thermostatiques...), peut faire gagner 20 % d'économies d'énergie, à moindre frais.

Le recours au bois, en appoint ou en chauffage principal, présente également un intérêt économique et environnemental : le bois est en effet de l'énergie solaire... transformée par les végétaux grâce à la photosynthèse.

Aujourd'hui, le bois est une source de chaleur renouvelable pour l'eau chaude sanitaire ou le chauffage. Demain, il sera aussi une source d'électricité grâce à de petites unités de co-génération (électricité + chaleur) qui arrivent sur le marché.





# Questions fréquentes

État initial



Ce que nous avons évité ces dernières années



Ce que nous voulons éviter pour demain



## Comment améliorer mon projet?

### Consulter un architecte

• L'architecte est qualifié pour évaluer les enjeux, connaître la réglementation qui s'applique, donner une réponse adaptée au contexte par un parti architectural, y compris en cas de complexité des contraintes et en particulier en matière d'énergie renouvelable.

### Consulter un architecte conseil

• Le CAUE met à disposition de tous les publics – élus et particuliers – des architectes, des urbanistes, des paysagistes pour délivrer des conseils gratuits.

• Certaines communes mettent à disposition de leurs administrés un architecte conseil qui reçoit les particuliers lors d'une permanence en mairie ; il délivre des conseils gratuits sur leur projet en fonction des enjeux de la commune.

### Consulter les documents d'aide à la décision mis à disposition du public en mairie ou dans les services de l'administration de l'Etat.

• Les outils de protection du patrimoine architectural et urbain proposent une réglementation claire sur des secteurs identifiés.

• Le document d'urbanisme propose un rapport de présentation et une réglementation.

### Consulter l'administration

• Lorsqu'un projet concerne des enjeux patrimoniaux forts (monument historique, espace protégé,...), la consultation pour avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France est souhaitable.

## Qu'est-ce que l'intégration architecturale?

On demande de démontrer l'intégration architecturale d'un projet dans son contexte lors d'une demande d'autorisation. Elle se justifie par une représentation graphique du projet pour en évaluer l'impact et par la notice qui présente le parti architectural.

L'intégration architecturale varie selon les contextes, mais on peut distinguer deux manières d'y parvenir : soit par la dissimulation, soit par la démonstration. Dans ce dernier cas, il s'agit de poser un parti architectural qui assume une greffe visible : la réussite de l'intégration architecturale est alors garantie par la plus-value esthétique qu'elle apporte.

Pour comprendre le principe de l'intégration architecturale réussie, il faut considérer le panneau solaire comme un nouveau matériau de couverture ou de bardage. Il peut répondre à une définition esthétique proche de celle du zinc ou du bac acier. Il n'y a rien de satisfaisant en matière d'intégration architecturale à entourer un bac acier ou une couverture en zinc par 5 rangs de tuiles canal. L'encastrement dans l'épaisseur du toit n'est pas une intégration architecturale satisfaisante.



Toiture photovoltaïque en damier sur la MJC de Narbonne - architecte : atelier 2Ai - Yvan Tognella architecte.



# Questions fréquentes

**Il existe deux types de capteurs avec un fonctionnement optimal orientés sud :**

## **Le capteur pour la production d'eau chaude**

- Le rayonnement du soleil est capté pour produire de la chaleur, utilisée pour l'eau chaude sanitaire, parfois pour le chauffage. Il s'agit majoritairement de capteurs plans de teinte noire, pour mieux absorber le rayonnement, et parfois il s'agit de capteurs tubulaires transparents. La production de chaleur est liée à la consommation de la famille.
- Eau chaude sanitaire : pour une famille de 4 personnes en Languedoc-Roussillon, il faut entre 2 et 4 m<sup>2</sup> de panneaux ; inclinaison optimale : 45° (fonctionnement admis entre 15° et 60°). Le chauffe-eau solaire va couvrir entre 50 et 70 % des besoins.
- Chauffage : 10 à 12 m<sup>2</sup> pour une maison d'environ 100 m<sup>2</sup> ; inclinaison optimale : 60° (fonctionnement proscrit sur des pentes de toit trop faibles - possibilité de placer les capteurs en façade, à la verticale à 90° pour capter le soleil rasant d'hiver). Le système solaire combiné (chauffage + eau chaude sanitaire) va couvrir entre 30 et 50 % des besoins.



## **Le capteur pour la production d'électricité**

- Le rayonnement du soleil est capté pour produire de l'électricité.
- Sauf installation sur des sites isolés du réseau électrique, la production d'électricité n'est pas automatiquement liée à la consommation de la maison.
- L'inclinaison optimale est de 30°.
- En Languedoc-Roussillon, dans le cas d'une implantation techniquement optimale, (orientation, inclinaison, absence de masque...), la production annuelle se situe entre 1200 et 1300 kWh par kWc crête installé.
- Il est possible de consommer tout ou partie de la production directement dans le bâtiment (auto-consommation), mais aussi de vendre la totalité de la production (vente totale).



## **Autorisation administrative**

La déclaration préalable est obligatoire sur tous les types de capteurs solaires (ou mention sur le dossier du permis de construire). Le projet peut être incompatible avec les documents d'urbanisme qui obligent la mise en œuvre d'une couverture de type « traditionnel » (tuile, lauze, ardoise épaisse...). Ceci impliquerait dans ce cas une révision du document d'urbanisme de ma commune.

