



1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-SUR-MARE

Large empty rectangular area with a dotted border, intended for a drawing or map.

MAITRE
D'OUVRAGE :
CC GRAND ORB

LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Sept. 2021	DATE DE CREATION	CB	AF/JA	a

Empty rectangular box for a signature or stamp.



BZ-09191

H:\Affaires\Grand Orb CC\BZ-09110 St Gervais sur Mare-1ère modif PLU\6-AVP\2-Plans



1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-SUR-MARE

NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE
D'OUVRAGE :
CC GRAND ORB

LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Sept. 2021	DATE DE CREATION	CB	AF/JA	a

1



BZ-09191

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -

Département de l'Hérault - Communauté de Communes
Grand Orb

Modification Simplifiée PLU Saint Gervais

Notice explicative

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Décembre 2020	Création	JA	AFT
2	Juillet 2021	Modification	JA	AFT



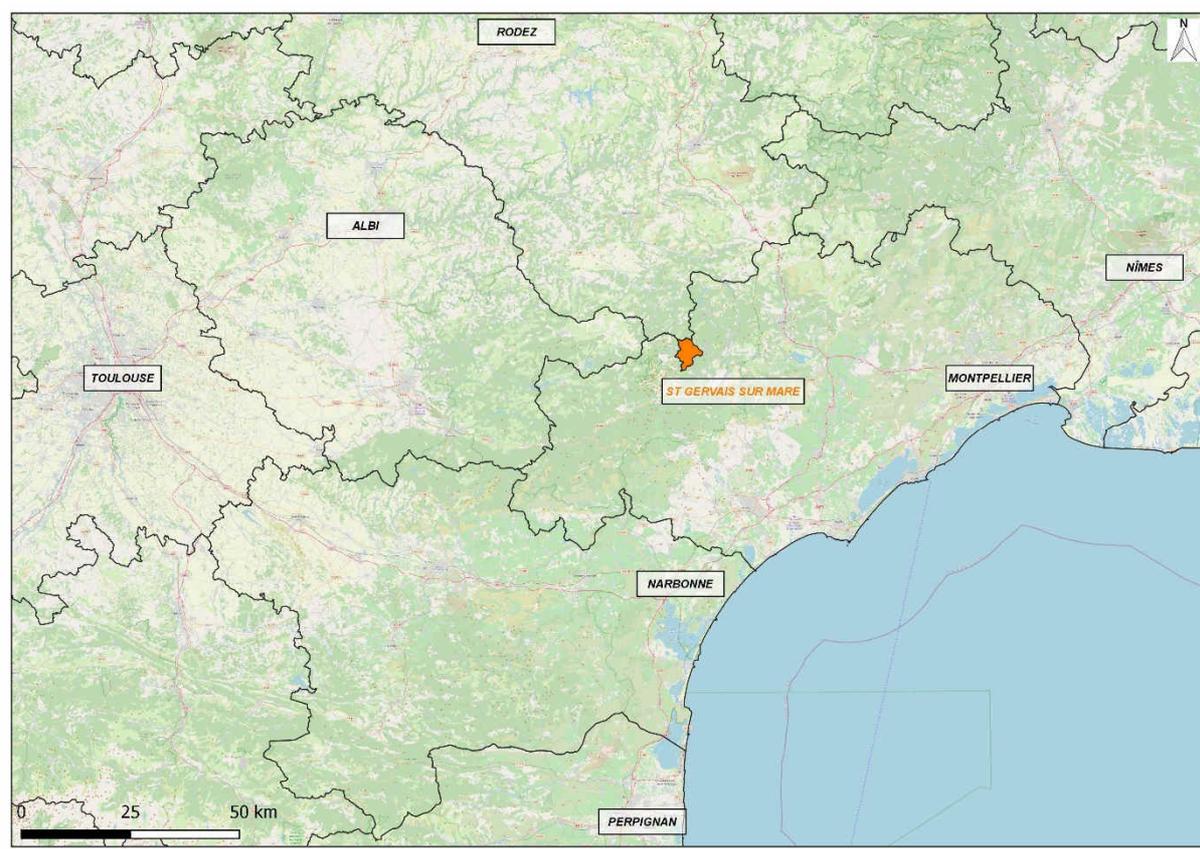
TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	2
1. PREVENTION DU RISQUE INONDATION	8
1.1. Justifications.....	8
1.2. Les pièces du PLU à modifier	9
1.2.1. Le règlement écrit	9
2. PREVENTION DU RISQUE FEU DE FORET	10
2.1. Justifications.....	10
3. PREVENTION DES RISQUES MINIERS.....	10
3.1. Justifications.....	10
3.2. Les pièces du PLU à modifier	10
3.2.1. Le règlement écrit	10
4. ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION EN ZONE UC DU PLU	11
4.1. Justifications.....	11
4.2. Les pièces du PLU à modifier	13
4.2.1. Le règlement écrit	13
5. ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE EN ZONE UEP DU PLU	14
5.1. Justifications.....	14
5.2. Les pièces du PLU à modifier	14
5.2.1. Le règlement écrit	14
6. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	16
6.1. Sur l'Environnement.....	16
6.2. Sur la composante patrimoniale	17

PREAMBULE

X Localisation géographique de la commune de Saint Gervais Sur Mare

La commune de Saint Gervais située dans le Département de l'Hérault se situe à 47 km de la ville de Béziers et à 67 km de Montpellier.

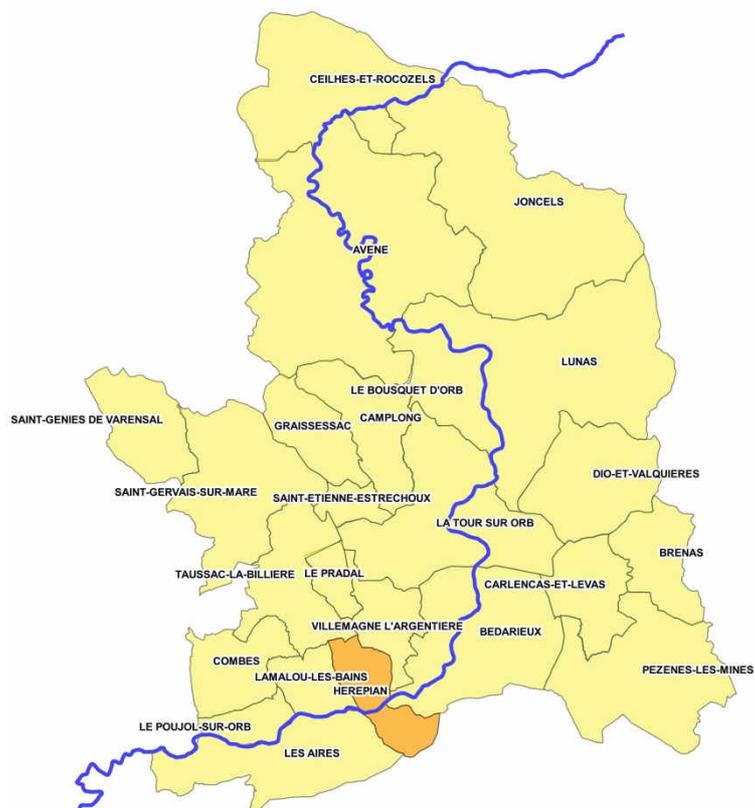


X Situation administrative de la commune de Saint Gervais Sur Mare

➤ Appartenance à la Communauté de Communes Grand Orb

Le territoire communal appartient à une intercommunalité de projet, la Communauté de Communes Grand Orb née de la fusion de 4 communautés de communes (Communautés de communes Avène, Orb, Gravezon, Combes et Taussac, Monts d'Orb, et Pays de Lamalou, et des communes de Bédarieux, Carlencas, Pézènes les Mines et Le Poujol-sur-Orb).

Née le 1er janvier 2014, la Communauté de Communes Grand Orb rassemble aujourd'hui 24 communes, 22 000 habitants sur un territoire de 460 km.



Le projet de territoire définissant la politique menée par la Communauté de communes Grand Orb s'appuie sur le développement économique, la cohésion et le vivre-ensemble, ainsi que la préservation de la qualité de vie.

Cette politique s'articule autour de trois grands axes :

Axe 1 : Une trajectoire économique programmée et ambitieuse

- Vers une signature économique d'excellence et des infrastructures de développement économique adaptées.
- Vers un redéploiement agricole et forestier et une consolidation des débouchés commerciaux.
- Vers une mise en tourisme du Grand Orb et une coopération renforcée avec les territoires voisins.

Axe 2 : Une cohésion territoriale, ferment du vivre ensemble intercommunal

- Un territoire équilibré : structuration de l'armature urbaine et renforcement des solidarités intercommunales.
- Un territoire accessible et ouvert : accessibilité et mobilités en Grand Orb.
- Un territoire d'innovation dans les services sociaux et de santé.

Axe 3 : Une qualité de vie, gage d'une attractivité maîtrisée et renouvelée

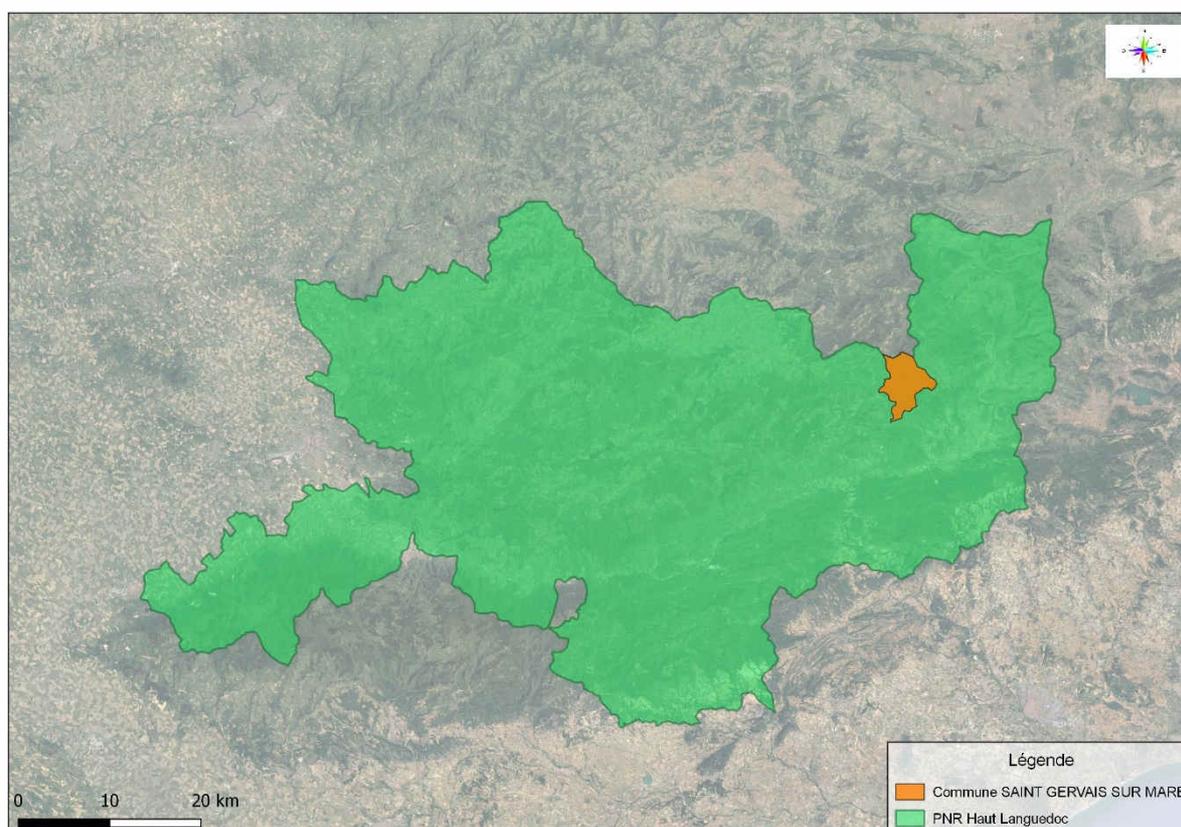
- Une urbanisation raisonnée, un environnement protégé et des risques maîtrisés.
- Un parcours résidentiel assuré et une amélioration/ modernisation de l'offre de logements.
- Un lieu de vie sécurisé : sécurité des biens et des personnes.

➤ Appartenance au PNR Haut Languedoc

La Communauté de Communes Grand Orb fait partie du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc, marquant ainsi la reconnaissance de l'exceptionnelle valeur paysagère et patrimoniale. Le PNR œuvre au développement économique, culturel et social, tout en préservant et valorisant les richesses du territoire. Ses actions sont déclinées au travers de sa charte qui fixe les grandes orientations que les communes, départements, régions et Etat doivent suivre pour atteindre les objectifs fixés.

Ce territoire de projet d'une superficie de 307 183 hectares regroupe :

- ↳ 89 760 habitants
- ↳ 118 communes
- ↳ 32560 emplois
- ↳ 2500 espèces de fleurs
- ↳ 163 professionnels labellisés valeur PNR
- ↳ 170 espèces animales remarquables



➤ Un territoire communal non couvert par un SCOT approuvé

A noter que la commune de Saint Gervais ne fait partie d'aucun SCOT approuvé. A ce titre, s'applique la règle de la constructibilité limitée prévue à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme selon laquelle les zones à urbaniser ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

En application de l'article L.142-5 du même code, une dérogation peut être accordée par le Préfet après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Lors de la procédure d'élaboration du PLU cette dérogation a été accordée. Dans le cadre de la présente procédure, la mobilisation de cette dernière n'est pas nécessaire.

X Contexte de la modification simplifiée du PLU et historique du document d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 19 juillet 2019, les compétences de la Communauté de Communes Grand Orb ont été modifiées. La communauté de communes est désormais compétente en matière d'élaboration et de modification de document de planification.

A ce titre, la Communauté de Communes Grand Orb a poursuivi et finalisé la procédure d'élaboration du PLU lancée par le conseil municipal de Saint Gervais Sur Mare.

La commune de Saint Gervais Sur Mare est dotée d'un PLU, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 30 juillet 2020.

Suite à l'approbation du PLU, dans le cadre du contrôle de légalité, le Préfet a adressé un courrier en date du 15 septembre 2020 demandant de procéder à une adaptation du PLU afin de prendre en compte des remarques liées à :

- La prévention du risque naturel prévisible d'inondation
- La prévention du risque naturel feu de forêt
- La prévention des risques miniers
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Rongas

Par retour de courrier en date du 15 octobre, la Communauté de Communes est venue préciser les éléments qu'elle s'engage à adapter à travers une modification simplifiée du PLU de Saint Gervais Sur Mare. Ce courrier a appelé des précisions du Préfet en date du 1 décembre 2020 sur les modalités de traduction et prise en compte des remarques faites à l'issue de l'approbation du PLU.



La procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint Gervais Sur Mare sera donc conduite de sorte à prendre en compte les échanges entre la Communauté de Communes Grand Orb et le Préfet.

La procédure de modification simplifiée du PLU de Saint Gervais Sur Mare a été prescrite par arrêté communautaire du 9 novembre 2020. Toutefois, ce dernier a été annulé et remplacé par celui du 23 décembre 2020 lequel a été rectifié par l'arrêté du 15 septembre 2021.

X Présentation des différents objets de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Saint Gervais Sur Mare

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU, il s'agira de rectifier les points ci-après pour tenir compte des remarques émises au titre du contrôle de légalité du Préfet suite à l'approbation du PLU en juillet 2020 :

- **Sur la prévention du risque prévisible inondation**
 - Le recul de 20 mètres non constructible reporté sur le plan de zonage sera repris dans le caractère de la zone et dans l'article 1 du règlement.
 - Concernant l'emprise du lit majeur de l'AZi : le règlement des zones UA, UEP, UC, UE, A, N et NT, concernées par cette emprise sera modifié de sorte à prendre en compte les prescriptions formulées par les services de l'Etat.
- **Sur la prévention du risque prévisible de feu de forêt**
 - La carte d'aléas à l'échelle de la commune devra être annexée au PLU. A noter que cette carte est toujours en cours de production par les services de l'Etat compétents.
- **Sur la prévention des risques miniers**
 - Les mesures de prévention liées à l'aléa minier seront reportées dans les articles 1 et 2 du règlement du PLU.

En outre, la présente procédure sera l'occasion de modifier les règles d'implantation des bâtiments en zone UC du PLU et UEp.

Pour remarque, à travers la modification simplifiée du PLU, il ne s'agira pas d'adapter l'OAP relative au secteur de développement futur de Rongas comme demandé au titre du contrôle de légalité du Préfet comme explicité dans le courrier de la Communauté de Communes Grand Orb du 15 octobre 2020 (cf pièces administratives du dossier).

X Cadre réglementaire : procédure d'évolution du PLU à mobiliser

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;

- 
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

Au titre de l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut revêtir une forme simplifiée : « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L.153-41](#) (modification de droit commun) et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle* ».

En outre, l'article L.153-47 précise que « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée* ».

Au regard des objectifs poursuivis par l'adaptation du PLU, la procédure de modification simplifiée du PLU est la procédure qu'il convient de mobiliser.

1. PREVENTION DU RISQUE INONDATION

1.1. Justifications

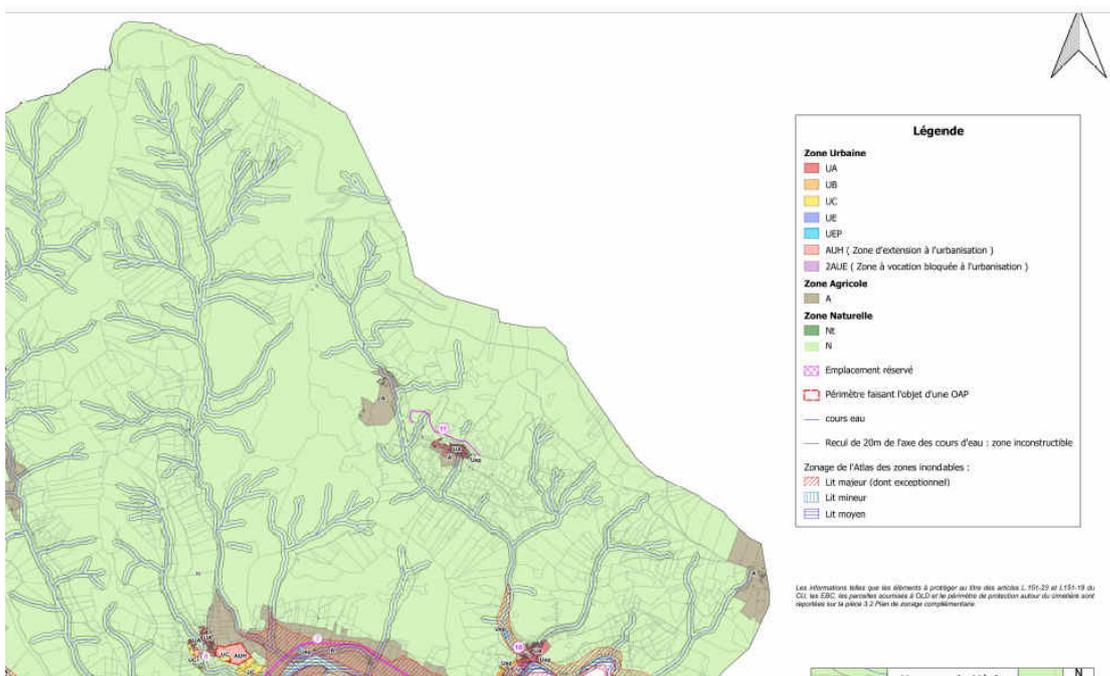
X La prise en compte des petits cours d'eau

Dans le PLU approuvé le risque inondation a été pris en compte au travers du report sur les pièces graphiques :

- Des petits cours d'eau non compris dans l'Atlas des Zones Inondables
- De l'emprise du lit majeur, moyen et du lit mineur de l'AZI

Concernant les petits cours d'eau, leur identification accompagnée de la légende mentionnant un recul inconstructible de 20 mètres de l'axe de ces cours d'eau a été faite sur le plan de zonage.

Toutefois, dans le cadre du contrôle de légalité il a été demandé de reporter cette règle d'inconstructibilité au sein du règlement écrit des zones concernées par ces petits cours d'eau afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé sur lequel sont identifiés les cours d'eau

X La prise en compte du lit majeur de l'AZi dans les zones du PLU concernées

Concernant l'AZI, lorsque le lit majeur est bien marqué, les services de l'Etat ont préconisé que sa limite soit précisée dans le cadre du PLU en particulier dans les secteurs à enjeux avec l'appui d'un bureau d'études compétent en matière d'analyse hydrogéomorphologique.

Lors de l'élaboration du PLU de Saint Gervais, cette étude spécifique n'a pas été menée. Par conséquent, la solution retenue, sur sollicitation des services de la DDTM compétents, a été de prévoir une disposition permettant de préciser localement cette limite dans le cadre de projets individuels.

Le règlement écrit des zones concernées UA, UEP, UC, UE, A, N et Nt concernées par le lit majeur de l'AZi sera modifié comme exposé ci-après.

1.2. Les pièces du PLU à modifier

La présente modification simplifiée du PLU supposera de modifier le règlement écrit du PLU.

1.2.1. Le règlement écrit

X Règlement après modification du PLU

Dans toutes les zones du PLU concernées par les petits cours d'eau, il s'agira d'ajouter les prescriptions ci-après à l'article 1 relatif aux occupations et utilisations des sols interdites :

« Dans l'axe des 20 mètres des cours d'eau identifiés sur les plans graphiques du PLU, les affouillements, exhaussements des sols, imperméabilisation et dépôts sont interdits ».

Dans les zones UA/UEP/UC/UE/A/Net Nt, concernées par l'emprise du lit majeur les dispositions ci-après en rouge barré seront supprimées au profit de celles surlignées en jaune.

- ~~• Les constructions sont admises dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.~~

Tous remblais et constructions au sein du lit majeur cartographié dans le zonage du PLU sont interdits (insertion à l'article 1).

Dans les secteurs, où le lit majeur est fortement encaissé, la limite du lit majeur pourra être précisée localement sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique, réalisée par un bureau d'études compétent, et de levés topographiques précis et suffisamment denses du terrain inondable et des terrains voisins hors lit majeur, signés par un géomètre expert. Les

constructions nouvelles pourront être admises en dehors du lit majeur ainsi précisé, dans les conditions fixées par le PLU pour la zone correspondante (insertion à l'article 2).

2. PREVENTION DU RISQUE FEU DE FORET

2.1. Justifications

La carte des aléas concernant la prévention du risque prévisible du feu de forêt est en cours de réalisation par les services compétents de la DDTM. Ainsi dès lors que cette dernière sera finalisée elle sera intégrée à la présente procédure. Les dispositions du règlement écrit du PLU seront également modifiées en cohérence avec la cartographie des aléas.

3. PREVENTION DES RISQUES MINIERES

3.1. Justifications

Lors de l'élaboration du PLU de Saint Gervais Sur Mare, l'aléa minier lié aux anciennes concessions du bassin houillier de Graissessac a été uniquement identifié sur les pièces graphiques du PLU soit sur les zones UC, agricoles et naturelles.

Toutefois, les principes de prévention attachés à la présence de l'aléa n'ont pas été reportés dans le règlement écrit du PLU.

Afin de prendre en compte la remarque émise dans le cadre du contrôle de légalité du Préfet, il s'agira de reporter les règles mentionnées dans la notice d'urbanisme du PAC transmis par les services de la DDTM au sein de l'article 2 des zones touchées par l'aléa minier ainsi que dans le caractère des dites zones.

3.2. Les pièces du PLU à modifier

La présente modification simplifiée du PLU supposera de modifier le règlement écrit du PLU.

3.2.1. Le règlement écrit

X Règlement après modification du PLU

Les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations des sols admises sous conditions des zones UC, A et N seront complétés par les dispositions en surlignées jaune ci-après :

Zone UC : Article 2

Les constructions sont admises dans « les secteurs concernés par l'aléa minier identifié sur les pièces graphiques sous réserve d'une étude géotechnique et de conception définissant les conditions de mise en œuvre du projet ».

Zone A et N : Article 1

« Dans la zone concernée par l'aléa minier identifié sur les pièces graphiques du PLU :

- Toute construction nouvelle est interdite quelque que soit le type et le niveau d'aléa.

Zone A et N : Article 2

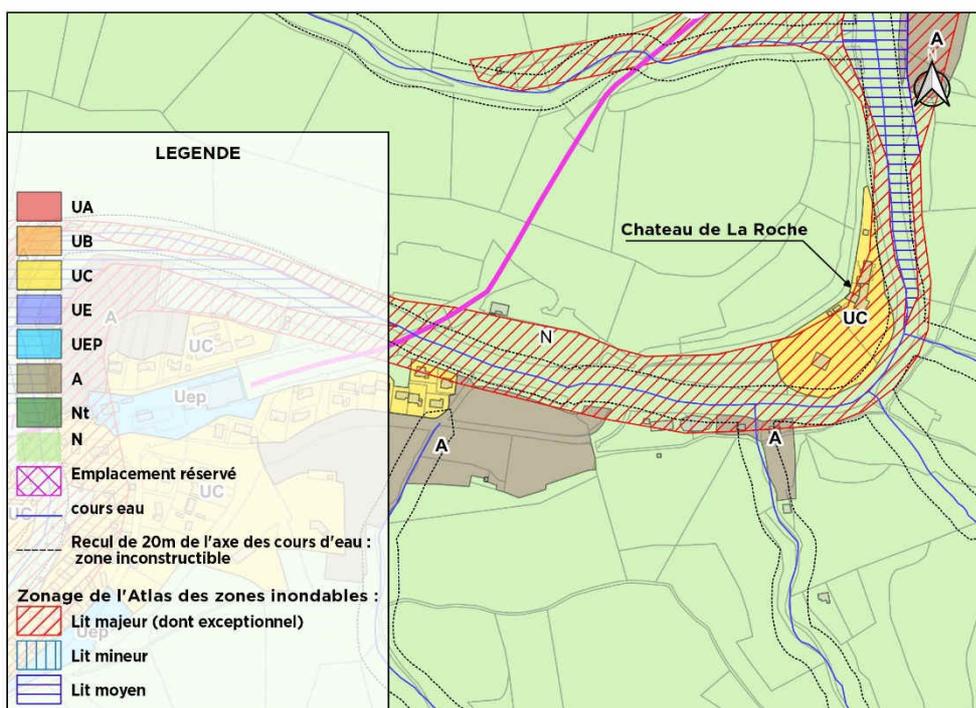
- Dans le cas des constructions existantes, sont autorisés :
 - o Les travaux d'entretien courants des bâtiments existants ;
 - o Les travaux de réhabilitations légers visant à apporter des éléments de confort ;
 - o Les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes à mobilités réduites ;
 - o Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment existant
 - o La construction d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal ;
 - o L'aménagement des combles sauf s'il conduit à la création de logement supplémentaire ;
 - o Les changements de destination sauf s'ils conduisent à la création de logement supplémentaire ou d'établissement vulnérable ou stratégique, et les extensions inférieures à 20 m² sous réserve de renforcer le bâti »

4. ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION EN ZONE UC DU PLU

4.1. Justifications

Lors de l'enquête publique réalisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, le commissaire enquêteur avait rencontré le Directeur de l'EPHAD Château de la Roche dans la mesure où un projet d'extension de la maison de la retraite était en cours de réflexion.

Après approbation du PLU, la réflexion quant au projet d'extension et l'avancée des études ont mis à jour la nécessité d'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UC dans laquelle est classée la maison de retraite.



Ainsi, à travers la présente modification simplifiée du PLU, il s'agira de permettre des implantations différentes pour les constructions présentant un intérêt public ou un caractère collectif.



4.2. Les pièces du PLU à modifier

La présente modification simplifiée du PLU supposera de modifier le règlement écrit du PLU.

4.2.1. Le règlement écrit

X Extrait du Règlement de la zone UC avant modification du PLU

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de 3 mètres minimum.

X Extrait du Règlement de la zone UC après modification du PLU

Les éléments ajoutés apparaissent en jaune surligné.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'intérêt public ou présentant un caractère collectif pour lesquelles une implantation différente est autorisée.

5. ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE EN ZONE UEP DU PLU

5.1. Justifications

La zone UEP du PLU de Saint Gervais est destinée exclusivement aux équipements publics.

La commune souhaitant implanter du bâti léger dans la cour de l'école a constaté que les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives laissent uniquement la possibilité d'un recul minimal de 3 mètres. Or, au regard de la destination de la zone à vocation exclusive d'équipements publics, il paraît plus adapté et cohérent de permettre également une implantation desdits équipements en limite séparative. En effet, dans certaines configurations, la possibilité d'une implantation à 3 mètres minimum des limites séparatives peut être particulièrement bloquante.

Aussi à travers la présente procédure, il s'agira de laisser également la possibilité d'implanter les constructions en limite séparative dans la zone UEP du PLU.

5.2. Les pièces du PLU à modifier

La présente modification simplifiée du PLU supposera de modifier le règlement écrit du PLU.

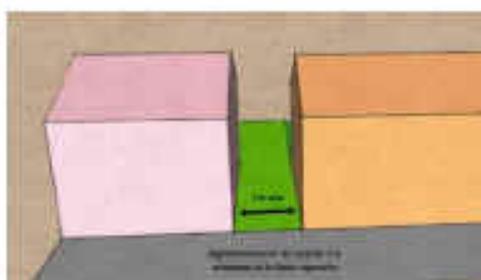
5.2.1. Le règlement écrit

X Extrait du Règlement de la zone UEP avant modification du PLU

ARTICLE UEP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif



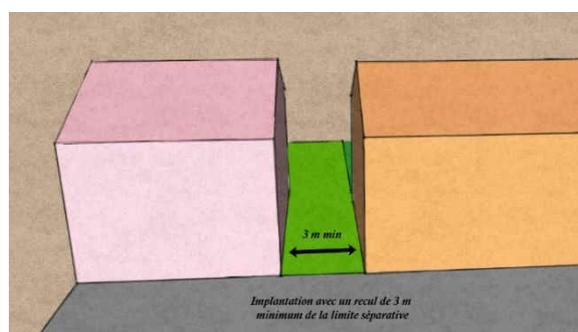
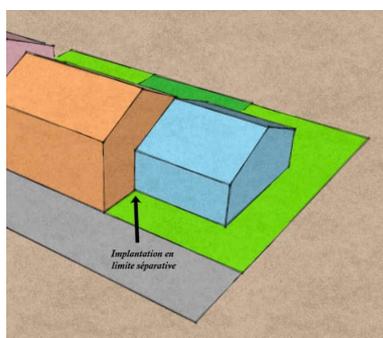
X Extrait du Règlement de la zone UC après modification du PLU

Les éléments ajoutés apparaissent en jaune surligné.

ARTICLE UEP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou suivant un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Remarque : Les schémas ci-contre présentent un caractère illustratif





6. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

6.1. Sur l'Environnement

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

La question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU était prévue par l'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme.

A noter que suite au recours de l'Association France Nature Environnement, le Conseil d'Etat dans une décision du 19 juillet 2017 a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

La Loi ASAP du 7 Décembre 2020 est venue préciser à l'article L.104-3 du code de l'urbanisme : « *Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas* » .

Il convient de souligner que le PLU de Saint Gervais sur Mare approuvé en juillet 2020 a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Dans l'attente du décret visé par l'article L104-3 dans sa formulation issue de la loi ASAP, la présente adaptation du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification simplifiée du PLU.

X Liste des sites à enjeux environnementaux situés dans et/ou à proximité du territoire communal

Type	Dénomination	Emprise sur la commune ou distance par rapport à la commune	% d'emprise au sol sur la commune
Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type I	Site n°910008301 « Crêtes du Mont Cabane au Mont Marcou »	170 hectares	7,0
	Site n°910030314 « Rivière de la Mare et ruisseau de Bédès »	20 hectares, totalité de la zone	0,8
	Site n°910008302 « Falaises d'Orques »	1,5 km au Nord-Ouest	-
	Site n° 730011142 « Forêt de Melagues et Montagne du Ferio »	1,3 km au Nord	-
	Site n° 730011143 « Pont de la Mouline, vallée du Dourdou d'Arnac à Brusque, forêts du Haut-Dourdou, du Mayni et de Saint-Thomas »	3,1 km au Nord-Ouest	-
Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type II	Site n°910030641 « Crêtes du Mont Marcou et des Monts de Mare »	504 hectares	20,7
	Site n°910009304 « Massif de l'Espinouse »	694 hectares	28,6
	Site n° 910010765 « Monts d'Orb »	2,5 km au Nord-Est	-
Zone importante pour la Conservation des Oiseaux	Site LR 26 « Montagnes de Marcou, de l'Espinouse et du Caroux »	2 hectares	0,1
Site d'Importance Communautaire (NATURA 2000)	Site n°9101419 « Crêtes du Mont Marcou et des Monts de Mare »	154 hectares	6,3
Zone de Protection Spéciale (NATURA 2000)	Site n°FR9112019 « Montagne de l'Espinouse et du Caroux »	> 3,4 km à l'Ouest	-
Zone Spéciale de Conservation (NATURA 2000)	Site n° FR9101424 « Le Caroux et l'Espinouse »	3 km à l'Ouest	-

À noter que la commune fait partie du PNR du Haut-Languedoc. Il faut également ajouter que la totalité du département de l'Hérault est considérée comme un Espace Naturel Sensible au vu de l'exceptionnelle diversité des milieux naturels et de la biodiversité que l'on y trouve.

Extrait du PLU approuvé en juillet 2020 soumis à évaluation environnementale

Le territoire communal présente des zones à statut protégé, toutefois, la présente adaptation du PLU concerne exclusivement des modifications relatives au règlement des zones du PLU. L'adaptation du PLU n'a pas pour objet de venir modifier les choix d'aménagement traduits sur les pièces graphiques du PLU qui seraient de nature à avoir des incidences sur les espaces à statut environnementaux.

6.2. Sur la composante patrimoniale

D'après la base de données Picto Occitanie, le territoire communal est concerné par deux Monuments Historiques :

- ✚ Les ruines de l'ancienne Abbaye St Pierre de Neyran » inscrites au titre des Monuments historiques par Arrêté du 25 février 1928 ;
- ✚ « L'église paroissiale Saint Gervais et Protais » inscrite au titre des Monuments historiques par Arrêté du 21 mars 2017.

La modification simplifiée du PLU au regard des objectifs poursuivis n'entraînera aucune incidence sur la composante patrimoniale à protéger sur le territoire communal.



1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-SUR-MARE

REGLEMENT

MAITRE
D'OUVRAGE :
CC GRAND ORB

LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Sept. 2021	DATE DE CREATION	CB	AF/JA	a

2



BZ-09191

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -

Département de l'Hérault - Communauté de Communes
Grand Orb

Modification Simplifiée PLU de la commune de Saint Gervais

Règlement après Modification du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Décembre 2020	Création	JA	AFT



TABLE DES MATIERES

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME ET COMPLEMENTS.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	55



LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME ET COMPLEMENTS

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.

Alignement : Correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiments à risque courant faible : Ceux dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolés, à faible potentiel calorifique ou à risque de propagation quasi nul aux bâtiments environnants.

Il peut s'agir :

- Des bâtiments d'habitation isolés en zone rurale.

Concernant le dimensionnement pour traiter un incendie :

- la quantité d'eau et la durée est adaptée en fonction du risque à défendre, avec un minimum de 30 m³ utilisables en 1 heure ou instantanément (valeur indicative).

Bâtiments à risque courant ordinaire : Ceux dont le potentiel calorifique est modéré et à risque de propagation faible ou moyen. Il peut s'agir :

- D'un lotissement de pavillons ;
- D'un immeuble d'habitation collectif ;
- D'une zone d'habitats regroupés.

Concernant le dimensionnement pour traiter un incendie :

- la quantité d'eau requise ne peut être inférieure à 60 m³ utilisables soit instantanément ou soit délivrée par un débit de 60 m³ / heure pendant 1 heure ou par un débit de 30 m³ / heure pendant 2 heures (valeur indicative).

Bâtiments à risque courant important : Ceux à fort potentiel calorifique et/ou à risque de propagation fort. Il peut s'agir ;

- D'une agglomération avec des quartiers saturés d'habitations ;
- D'un quartier historique (rue étroite, accès difficile) ;
- De vieux immeubles où le bois prédomine ;
- D'une zone mixant l'habitation et des activités artisanales ou de petites industries à fort potentiel calorifique.

Concernant le dimensionnement pour traiter un incendie :

- la quantité d'eau requise doit être égale au minimum à 120 m³ utilisables en 2 heures ou instantanément (valeur indicative).

Bâtiments à risque particulier : Le risque particulier qualifie un événement dont l'occurrence est faible mais dont les enjeux humains, économiques ou patrimoniaux sont importants. Les conséquences et les impacts environnementaux, sociaux ou économiques



peuvent être étendus compte tenu de leur complexité, de leur taille, de leur contenu voire de leur capacité d'accueil. Il peut s'agir :

- D'établissement recevant du public tel que centre hospitalier ;
- De bâtiments relevant du patrimoine culturel ;
- De bâtiments industriels (non classés ICPE).

Les bâtiments à risque particulier nécessitent pour l'évaluation des besoins en eau une approche spécifique individualisée.

Concernant le dimensionnement pour traiter un incendie :

- Les bâtiments à risque particulier nécessitent pour l'évaluation des besoins en eau une approche individualisée réalisée en concertation avec le service d'incendie et de secours compétent.

Bandeau : Moulure pleine en saillie, au tracé horizontal, située dans le plan de la façade et ne la couronnant pas. C'est un élément à la fois de décor et de protection de façade qui limite le ruissellement de l'eau de pluie sur celle-ci.

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

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

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

Emprise publique : Recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

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.

Egout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Éléments de modénature : Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Epannelage : Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

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



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

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

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

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

Mur bahut : Muret bas.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant l'embrasure des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètres ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie publique : voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules ainsi que les dépendances (trottoirs).



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Sont classés en zone urbaine 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.

La zone UA correspond au centre historique du village ainsi qu'au centre ancien des hameaux où les constructions à vocation principale d'habitat se caractérisent par une forte densité et sont implantées en ordre continu.

La zone UA est concernée par la servitude AC1 relative à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UA est en partie concernée par :

- l'Atlas des Zones Inondables AZi du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UA renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.



SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article UA 2 et notamment :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning/ parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans l'axe des 20 mètres des cours d'eau identifiés sur les plans graphiques du PLU, les affouillements, exhaussements des sols, imperméabilisation et dépôts sont interdits.

Dans le lit majeur de l'AZI, reporté sur les pièces graphiques du PLU, tous déblais et constructions sont interdits.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées au sein de la zone UA :

- Les constructions et changements de destination à vocation d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient nécessaires à des aménagements projetés dans la zone UA ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZI, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).

Les constructions listées ci-avant sont admises :

- **dans les secteurs exposés à un aléa feu de forêt faible** sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les secteurs exposés à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- ~~dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZI, après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.~~
- Dans les secteurs, où le lit majeur est fortement encaissé, la limite du lit majeur pourra être précisée localement sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique et de levés topographiques précis et suffisamment denses du terrain inondable et des terrains voisins hors lit majeur, signés par un géomètre expert. Les

constructions nouvelles pourront être admises en dehors du lit majeur ainsi précisé, dans les conditions fixées par le PLU pour la zone correspondante.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UA 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération et du stockage.

4. Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

5. Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant ordinaire

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

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation en recul de l'alignement est autorisée :

- Dès lors que les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont-elles mêmes implantées en recul.
- Dès lors que des nécessités techniques l'imposent.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur cf. lexique

Cas des constructions nouvelles : La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions attenantes.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des constructions existantes : les surélévations sont autorisées dans la limite des constructions existantes attenantes.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.



- **Toiture**

Cas des constructions nouvelles :

- Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien caractéristique du centre ancien. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout.

Cas des constructions existantes :

- Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout ;
- Les toitures terrasses ne sont pas acceptées dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être éventuellement acceptées dans les pans de toiture arrière ou comme solution de liaison, si elles ne concernent qu'une proportion très limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain.
- Les surélévations sont autorisées dans la limite des constructions existantes attenantes.
- La réutilisation des tuiles anciennes est recommandée autant que possible comme tuiles de couvert.
- Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles ;

Dans les deux cas de figure :

- Les toitures doivent être réalisées en tuiles de type tuile canal ;
- La couleur des tuiles doit être au plus proche de celles des toits anciens environnants ;
- Les terrasses en décaissé de couverture sont autorisées sous réserve de l'avis des services compétents (ABF) ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de l'avis des services compétents (ABF) et à condition d'être de taille réduite, de représenter une proportion faible par rapport à la surface de la toiture et de respecter l'ordonnement des façades.

- **Façade**

Les façades recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera, au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreaux de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, PVC.

Les soubassements artificiels en placage de dalles en pierre sont interdits.

Tous les éléments architecturaux existants caractéristiques du bâti ancien ou présentant un caractère patrimonial ou identitaire (bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, portail, marquise, colonne, arc de décharge, porte massive, témoin divers¹de l'histoire communale, corniche....) seront conservés et aucune altération à leurs formes et dimensions n'est admise.

¹ Publicité, cadran solaire, plaque émaillé, vierge dans niche....

- **Gouttières et chenaux**

Les chenaux et les descentes d'eau pluviales seront en zinc, en cuivre, de préférence patiné ou oxydé, en terre cuite ou céramique.

Dans tous les cas, le PVC est à proscrire. Les chenaux et descentes d'eau pluviales en terre cuite vernissées sont à conserver comme élément caractéristique ou restaurés à l'identique.

- **Ouvertures et menuiseries**

Les baies nouvelles à créer seront réalisées sur le modèle des baies traditionnelles selon des proportions rectangulaires dans le sens de la hauteur. Les menuiseries doivent être conservées restaurées ou refaites dans les formes et matériaux correspondant à l'époque de la construction de l'immeuble. Elles ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et que leur teinte ne soit pas blanche et en harmonie avec l'immeuble. Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes avec une couleur de la palette communale.

Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois massif toutefois, peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium couleur bois. Le PVC est interdit.

Les volets roulants sont interdits.

- **Clôtures**

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus selon le modèle traditionnel du village. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.60 mètres du côté du terrain le plus haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Ils seront réalisés en moellons jointés à fleur. A défaut, ils seront obligatoirement revêtus sur les deux faces d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales et du bâtiment principal.

Les finitions de type tyrolienne écrasée ou brute de projection sont exclues.

La tête du mur sera recouverte d'un chaperon maçonné et enduit ou bien d'un couronnement constitué de pierre de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles rondes ne sont pas acceptés.

Les clôtures en lames de PVC et en panneaux ne sont pas acceptées. Ces clôtures pourront éventuellement être surmontées d'un grillage transparent et doublées de haies végétales composées d'essences locales.

- **Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles**

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne seront pas co-visibles avec l'Eglise de Saint Gervais et Protais et les ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran (classées Monument Historique), c'est-à-dire, visibles depuis le monument ou visibles en même temps que le monument.

Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux, etc. ...) et devront être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.



Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées. D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront assurer le respect et la valorisation, dans la mesure du possible, des volumétries anciennes existantes ainsi que des ordonnancements et compositions des façades anciennes.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas de changement de destination, les garages existants devront être conservés afin de satisfaire aux obligations de stationnement. Toutefois, la conservation de ces derniers ne s'applique pas aux personnes à mobilité réduite qui auraient besoin d'aménager leur garage en lieu de vie afin de pouvoir rester dans leur logement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Sont classés en zone urbaine 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.

La zone UB correspond aux premières extensions du centre ancien.

Les constructions à vocation principale d'habitat se caractérisent par un tissu urbain moins dense que celui de la zone UA.

La zone UB est en partie touchée par :

- La servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran inscrites au titre des Monuments Historiques
- La servitude AC1 relative à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques.

A ce titre, des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UB est en partie soumise :

- Au risque inondation comme mentionné par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- A l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UB renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme et des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.



SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article UB 2 et notamment :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning/ parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans l'axe des 20 mètres des cours d'eau identifiés sur les plans graphiques du PLU, les affouillements, exhaussements des sols, imperméabilisation et dépôts sont interdits.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées au sein de la zone UB :

- Les constructions et changements de destination à vocation d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient nécessaires à des aménagements projetés dans la zone UB ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances ;
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).

Les constructions listées ci-avant sont admises dans :

- **les zones exposées à un aléa feu de forêt faible** sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- **les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi**, après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.



SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les passages piétons existants.

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

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

6. Eau potable

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UB 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

7. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

8. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération et du stockage.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions précisées en annexes du présent règlement.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.



9. Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

10. Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant ordinaire

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

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation en recul de l'alignement est autorisée :

- Dès lors que les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont-elles mêmes implantées en recul.
- Dès lors que des nécessités techniques l'imposent.

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètre minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 mètres minimum.

Les bassins des piscines devront être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 40%.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur cf. lexique

Cas des constructions nouvelles : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Cas de surélévation des constructions existantes : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Dans les 2 cas, ces hauteurs peuvent être adaptées suivant la hauteur des bâtiments environnants.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

▪ Toiture

Cas des toitures à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériau de couverture ancien caractéristique des faubourgs. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout.

Cas des toitures existantes :

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout.

Les toitures terrasses ne sont pas acceptées dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être éventuellement acceptées dans les pans de toiture arrière ou comme solution de liaison, si elles ne concernent qu'une proportion très limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain

Dans les deux cas de figure :

- Les couvertures seront de type tuile canal ou similaire ;
- Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de l'avis des services compétents (ABF) et à condition d'être de taille réduite, de représenter une proportion faible par rapport à la surface de la toiture et de respecter l'ordonnancement des façades.

▪ Façade

Les façades recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera, au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreaux de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, PVC.

Les soubassements artificiels en placage de dalles en pierre sont interdits.

Tous les éléments architecturaux existants caractéristiques du bâti ancien ou présentant un caractère patrimonial ou identitaire (bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, portail, marquise, colonne, arc de décharge, porte massive, témoin divers² de l'histoire communale, corniche....) seront conservés et aucune altération à leurs formes et dimensions n'est admise.

² Publicité, cadran solaire, plaque émaillé, vierge dans niche....

- **Gouttières et chenaux**

Les chenaux et les descentes d'eau pluviales seront en zinc ou en cuivre, de préférence patiné ou oxydé.

Dans tous les cas, le PVC est à proscrire. Les chenaux et descentes d'eau pluviales en terre cuite vernissées sont à conserver comme élément caractéristique ou restaurés à l'identique.

- **Ouvertures et menuiseries**

En cas de réhabilitation, les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles à créer seront réalisées sur le modèle des baies traditionnelles selon des proportions rectangulaires dans le sens de la hauteur. Les menuiseries doivent être conservées restaurées ou refaites dans les formes et matériaux correspondant à l'époque de la construction de l'immeuble. Elles ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et que leur teinte ne soit pas blanche et en harmonie avec l'immeuble. Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes avec une couleur de la palette communale.

Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois massif toutefois, peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium de couloir bois. Le PVC est interdit.

Les volets roulants sont interdits.

- **Clôtures**

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus selon le modèle traditionnel du village. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.60 mètres du côté du terrain le plus haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Ils seront réalisés en moellons jointés à fleur. A défaut, ils seront obligatoirement revêtus sur les deux faces d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales et du bâtiment principal.

Les finitions de type tyrolienne écrasée ou brute de projection sont exclues.

La tête du mur sera recouverte d'un chaperon maçonné et enduit ou bien d'un couronnement constitué de pierre de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles rondes ne sont pas acceptés.

Les clôtures en lames de PVC et en panneaux ne sont pas acceptées. Ces clôtures pourront éventuellement être surmontées d'un grillage transparent et doublées de haies végétales composées d'essences locales.

- **Les annexes**

Les abris de jardin devront présenter le même aspect que la construction principale. A défaut, ils pourront être d'aspect bois.

La hauteur des abris de jardin ne pourra excéder 3.50 mètres.

- **Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles**

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne seront pas co-visibles avec l'église l'Eglise Saint Gervais et Protais et ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran (classées Monument Historique), c'est-à-dire, visibles depuis le monument ou visibles en même temps que le monument.

Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux, etc. ...) et devront être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être

intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées. D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront assurer le respect et la valorisation, dans la mesure du possible, des volumétries anciennes existantes ainsi que des ordonnancements et compositions des façades anciennes.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aires de stationnement situées dans le lit majeur de l'AZi devront être non bitumées ou présenter des solutions techniques permettant une moindre imperméabilisation des sols.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales.

En matière d'essences se référer aux végétaux présentés en annexe au présent règlement (cf. plaquette du CAUE).

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Sont classés en zone urbaine 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.

La zone UC qui correspond aux extensions récentes du village ainsi que celles présentes sur les hameaux concentre des constructions à vocation principale d'habitat et de services.

La zone UC est en partie touchée par :

- la servitude AC1 relative à l'église Paroissiale St Gervais et Protais, classée Monument Historique.
- la servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne Abbaye de Neyran.

A ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UC est en partie soumise :

- Au risque inondation. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- A l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.
- **A l'aléa minier effondrement faible à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol.**

La zone UC renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1: OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article UC 2 et notamment :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning/ parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans l'axe des 20 mètres des cours d'eau identifiés sur les plans graphiques du PLU, les affouillements, exhaussements des sols, imperméabilisation et dépôts sont interdits.

Dans le lit majeur de l'AZI, reporté sur les pièces graphiques du PLU, tous déblais et constructions sont interdits.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées au sein de la zone UC :

- Les constructions et changements de destination à vocation d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances ;
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZI, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient nécessaires à des aménagements projetés dans la zone UC.

Les constructions listées ci-avant sont admises dans :

- **les zones exposées à un aléa feu de forêt faible** sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- ~~les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZI, après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.~~
- **Les secteurs concernés par l'aléa minier identifié sur les pièces graphiques sous réserve d'une étude géotechnique et de conception définissant les conditions de mise en œuvre du projet.**
- **Dans les secteurs, où le lit majeur est fortement encaissé, la limite du lit majeur pourra être précisée localement sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique, réalisée par un bureau d'études compétent, et de levés topographiques précis et suffisamment denses du terrain inondable et des terrains voisins hors lit majeur, signés par un géomètre expert. Les constructions nouvelles pourront être admises en dehors du lit majeur ainsi précisé, dans les conditions fixées par le PLU pour la zone correspondante.**

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

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

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

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UC 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération et du stockage.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions précisées en annexes du présent règlement.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant ordinaire

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

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'intérêt public ou présentant un caractère collectif pour lesquelles une implantation différente est autorisée.

Les bassins des piscines devront être implantés à 2 mètres minimum des voies publiques.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou suivant un recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Les bassins des piscines devront être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 %.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur : cf. définition lexicque

Cas des constructions nouvelles : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Cas de surélévation des constructions existantes : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

▪ Toiture

Le matériau de couverture sera de la tuile type tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 m².

▪ Façade

L'enveloppe des bâtiments devra être obligatoirement en dur.

Les murs doivent être traités avec soin par un enduit en accord avec les teintes proposées dans le cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles annexé au présent règlement.

Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

- **Matériaux**

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

- **Menuiseries**

Le PVC est interdit pour les menuiseries extérieures. Leur couleur devra être dans les tonalités de gris ou de bruns. Les coffres des volets roulants sont interdits.

- **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1.40 mètres surmonté d'un grillage de 0.60 mètres et doublé de plantations.

Les murs pleins devront être enduits dans des tonalités en harmonie avec la couleur des façades des constructions.

- **Les annexes**

Les abris de jardin devront présenter le même aspect que la construction principale. A défaut, ils pourront être d'aspect bois. La hauteur ne pourra excéder 3.50 mètres.

- **Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles**

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires devront être parfaitement intégrés à la volumétrie de la construction.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement en cas de construction nouvelle et une demi-place sur la voie publique en cas d'opération créant plusieurs logements.

Les aires de stationnement situées dans le lit majeur de l'AZi devront être non bitumées ou présenter des solutions techniques permettant une moindre imperméabilisation des sols.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales et respectant également les caractéristiques ci-après.

En matière d'essences, sont proscrits les végétaux :

- hautement inflammables (ex. cyprès, mimosas, laurier rose, bambou, canisses, thuya) ;
- ayant un fort caractère allergène (ex. cyprès, bouleau) ;
- présentant un caractère envahissant et invasif pour la flore et les habitats naturels locaux conformément à la réglementation en vigueur.

Les essences plantées devront respecter celles recommandées en annexe du PLU.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone à vocation économique de la commune dans laquelle sont autorisées les activités de commerce et de services.

La zone UE est en partie touchée par la servitude AC1 relative à l'église Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UE est en partie concernée par :

- l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UE renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.



SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article UE 2 et notamment :

- Le stationnement des caravanes ;
- Les carrières ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans l'axe des 20 mètres des cours d'eau identifiés sur les plans graphiques du PLU, les affouillements, exhaussements des sols, imperméabilisation et dépôts sont interdits.

Dans le lit majeur de l'AZI, reporté sur les pièces graphiques du PLU, tous déblais et constructions sont interdits.

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

Sont autorisées au sein de la zone UE :

- Les constructions destinées aux activités économiques et de services (restauration et hébergement touristique) à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances ;
- Les constructions à destination d'habitat sous réserve :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des installations et établissements autorisés dans la zone ;
 - qu'elles soient comprises dans l'emprise des bâtiments liés à l'activité exercée dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif ;
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).

Les constructions listées ci-avant sont admises dans :

- **les zones exposées à un aléa feu de forêt faible** sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- ~~dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.~~

- Dans les secteurs, où le lit majeur est fortement encaissé, la limite du lit majeur pourra être précisée localement sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique et de levés topographiques précis et suffisamment denses du terrain inondable et des terrains voisins hors lit majeur, signés par un géomètre expert. Les constructions nouvelles pourront être admises en dehors du lit majeur ainsi précisé, dans les conditions fixées par le PLU pour la zone correspondante.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les passages piétons-existants.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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

- un seul pont d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé publique.

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UE 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

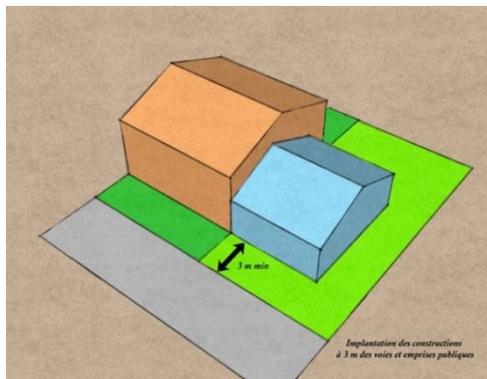
En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est à favoriser.



Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

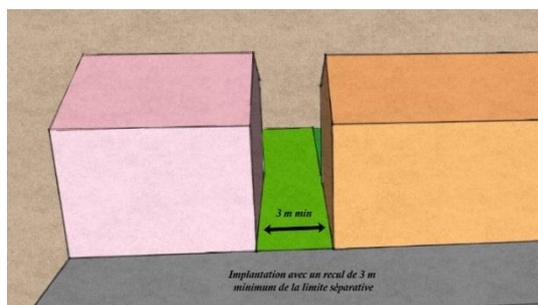
Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant important :
cf annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de l'alignement au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au faitage des toitures du bâtiment, ouvrages techniques,

cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

▪ Toiture

Dans la partie de la zone UE comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les toitures doivent être réalisées en tuiles de type tuile canal.
- La couleur des tuiles doit être au plus proche de celles des toits anciens environnants.
- La réutilisation des tuiles anciennes est recommandée autant que possible comme tuiles de couvert.
- Les surélévations sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 m².

▪ Façades

- Les pierres d'encadrement ou de chainages d'angle doivent être préservées et ne doivent pas être recouvertes d'enduits.

▪ Menuiseries

Dans la partie de la zone UE comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les menuiseries en PVC blanc ou blanc brillant sont interdites. Les menuiseries en bois ou acier sont à privilégier avec des teintes ni trop vives ni trop claires.
- Les volets roulant en PVC sont interdits, les volets battants ou brisés sont recommandés.
- Les menuiseries d'une même façade doivent être en harmonie en termes de teinte.

▪ Enseignes

Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction.

▪ Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Dans la partie de la zone UE non comprise dans le périmètre de la servitude AC1, les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires sont autorisés sous réserve d'être :

- Intégrés à la volumétrie de la construction
- De ne pas être visible depuis la voie publique



Dans la partie de la zone UE comprise dans le périmètre de la servitude AC1, les panneaux photovoltaïques couvrant la totalité de la toiture sont interdits. Les panneaux photovoltaïques ne pourront pas excéder 40 % de la superficie totale de la toiture, devront être intégrés à la volumétrie de la construction et ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations liées à l'activité de la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées avec des essences de type méditerranéennes.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux doivent être dissimulés à la vue. Ils devront être intégrés dans les locaux ou camouflés par des aménagements adaptés.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

Caractère de la zone

La zone UEP correspond à une zone destinée aux équipements à usage public de la commune.

La zone UEP est en partie touchée par la servitude AC1 relative à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques ainsi que la servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

La zone UEP est en partie concernée :

- par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- par l'aléa feu de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

La zone UEP renferme des indices patrimoniaux à préserver au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des éléments environnementaux à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.



SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UEP 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activité tertiaire ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning/ parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- Les dépôts sauvages de matériaux en tout genre ;
- Les constructions liées à des activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans l'axe des 20 mètres des cours d'eau identifiés sur les plans graphiques du PLU, les affouillements, exhaussements des sols, imperméabilisation et dépôts sont interdits.

Dans le lit majeur de l'AZI, reporté sur les pièces graphiques du PLU, tous déblais et constructions sont interdits.

ARTICLE UEP 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des installations et établissements autorisés dans la zone ;
- Les extensions des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).

Les constructions listées ci-avant sont admises dans :

- **les zones exposées à un aléa feu de forêt faible** sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, en zone d'aléa moyen, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés est autorisée s'ils sont correctement équipés en matière de défense incendie.
- ~~les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.~~
- Dans les secteurs, où le lit majeur est fortement encaissé, la limite du lit majeur pourra être précisée localement sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique et de levés topographiques précis et suffisamment denses du terrain inondable et des terrains voisins hors lit majeur, signés par un géomètre expert. Les

constructions nouvelles pourront être admises en dehors du lit majeur ainsi précisé, dans les conditions fixées par le PLU pour la zone correspondante.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEP 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune opération ne peut prendre accès sur les passages piétons-existants.

ARTICLE UEP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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

- un seul pont d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé publique.

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article UEP 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

A défaut, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par le biais de la récupération et du stockage.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant important

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

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

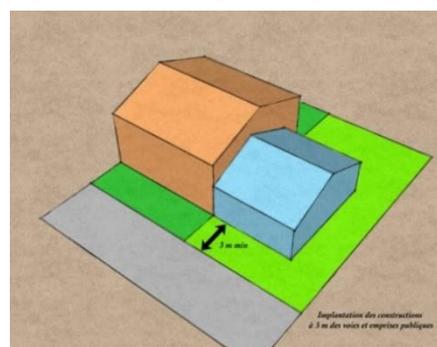
ARTICLE UEP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UEP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul de l'alignement au moins égal à 3 mètres.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif

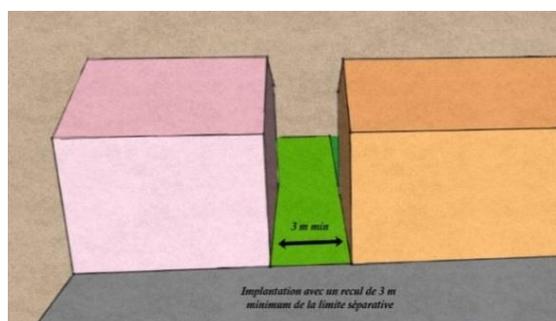
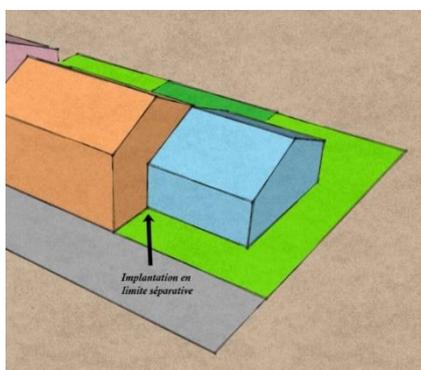


ARTICLE UEP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.~~

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou suivant un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Remarque : Les schéma ci-contre présentent un caractère illustratif.



ARTICLE UEP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UEP 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UEP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au faitage des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UEP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

- **Toiture**

Dans la partie de la zone UEP comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les toitures doivent être réalisées en tuiles de type tuiles canal.
- La couleur des tuiles doit être au plus proche de celles des toits anciens environnants.
- La réutilisation des tuiles anciennes est recommandée autant que possible comme tuiles de couvert.
- Les surélévations sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 m².

- **Façades**

Dans la partie de la zone UEP comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les pierres d'encadrement ou de chaînages d'angle doivent être préservées et ne doivent pas être recouvertes d'enduits.

- **Menuiseries**

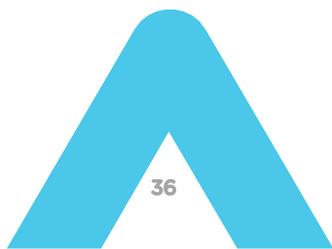
Dans la partie de la zone UEP comprise dans le périmètre de la servitude AC1 :

- Les menuiseries en PVC blanc ou blanc brillant sont interdites. Les menuiseries en bois ou acier sont à privilégier avec des teintes ni trop vives ni trop claires.
- Les volets roulant en PVC sont interdits, les volets battants ou brisés sont recommandés.
- Les menuiseries d'une même façade doivent être en harmonie en termes de teinte.

- **Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles**

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.



Dans la partie de la zone UEP non comprise dans le périmètre de la servitude AC1, les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires sont autorisés sous réserve d'être :

- Intégrés à la volumétrie de la construction
- De ne pas être visible depuis la voie publique

Dans la partie de la zone UEP comprise dans le périmètre de la servitude AC1, les panneaux photovoltaïques couvrant la totalité de la toiture sont interdits. Les panneaux photovoltaïques ne pourront pas excéder 40 % de la superficie totale de la toiture, devront être intégrés à la volumétrie de la construction et ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UEP 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le dimensionnement des places devra au minimum respecter 2.5 m de largeur et 5 m de longueur à l'exception de celles destinées aux personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation de la zone.

ARTICLE UEP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales et respectant également les caractéristiques mentionnées en annexe du présent règlement.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, doivent être dissimulés à la vue. Ils devront être intégrés dans les locaux ou camouflés par des aménagements adaptés.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEP 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UEP 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE UEP 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

Caractère de la zone

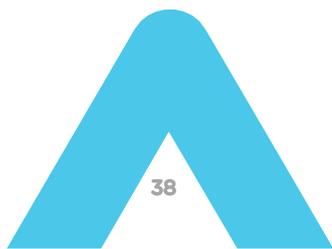
La zone AUH est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat pour le développement à court et moyen terme.

La zone AUH fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui conditionne les principes d'urbanisation du secteur.

La zone est concernée par :

- Les retraits et gonflement des argiles et potentiellement par des remontées de nappes (localisées), à ce titre des prescriptions particulières pourront s'appliquer lors des demandes d'autorisation d'urbanisme
- L'aléa feux de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.

Au sein de la zone AUH, des éléments remarquables du patrimoine identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage sont à protéger au titre du code de l'urbanisme. A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques, devront faire



SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUH 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les utilisations et occupations non mentionnées à l'article AUH 2.

ARTICLE AUH 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone AUH sont autorisées :

- les constructions destinées à l'habitat sous réserve de respecter les principes fixés dans l'OAP applicable à la zone ;
- les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services.

Les constructions listées ci-avant sont admises dans les zones exposées à un aléa feu de forêt faible sous réserve de la mise en œuvre des équipements de défense. Elles sont néanmoins interdites dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort. Par exception, elles pourront être admises dans les zones exposées à un aléa feu de forêt moyen sous réserve que les équipements de défense adaptés soient mis en œuvre préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin.

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

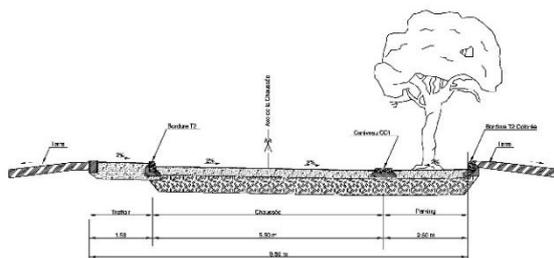
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre un seul accès véhicule sur la voie publique.

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Voie à double sens : largeur minimum de la chaussée 5,50 m, et celle de la plateforme de 7,5 m.



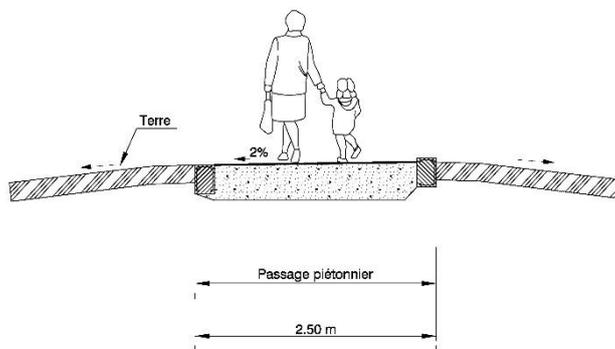
Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif.

Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Sa largeur doit être d'un minimum de 2,5 mètres (piste bidirectionnelle). Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plateforme de la voirie.



Remarque : Le schéma ci-dessus présente un caractère illustratif.

Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin dont les caractéristiques sont détaillées en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUH 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article AUH 2 se feront sous réserve de la réalisation effective des travaux en eau potable sur le réservoir de tête des Nières.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif.

En dehors de l'eau de vidange de piscines, l'évacuation des eaux USEES et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

La rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration est à favoriser. Une fois recueillies, elles seront ensuite canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir (caniveaux, égout pluvial public).

A défaut de pouvoir privilégier la rétention à la parcelle, lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir

l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions précisées en annexes du présent règlement.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

Défense contre incendie

Cas des constructions à risque courant ordinaire (cf. lexique et annexe du PLU)

Les plantations agrémentant les constructions autorisées dans la zone AUH ne devront pas augmenter la probabilité d'occurrence d'un départ de feu depuis les zones urbaines, ni favoriser la propagation d'un incendie peu importe sa source.

ARTICLE AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

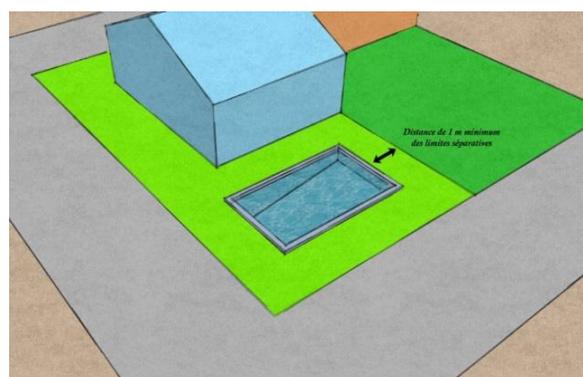
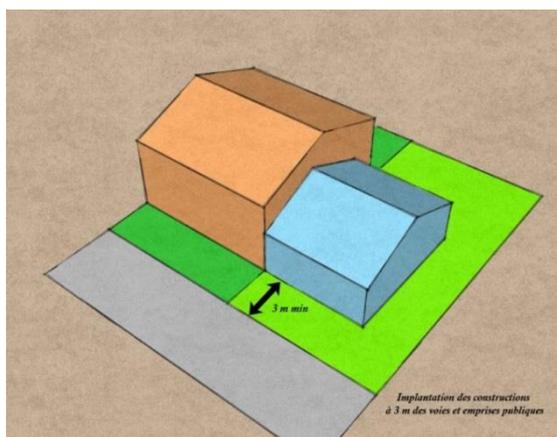
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant un recul minimal de 3 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

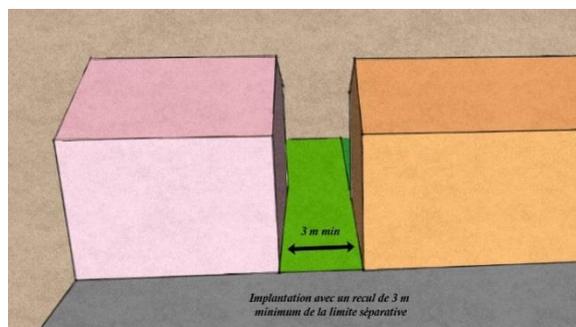
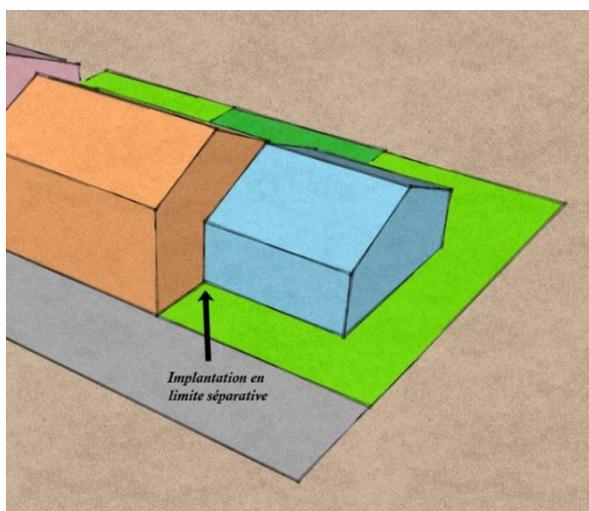


Les bassins des piscines devront être implantés à deux mètres au minimum des voies et emprises publiques.

Remarque : Les schémas ci-contre présentent un caractère illustratif.

ARTICLE AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum.



L'implantation des constructions situées à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole devra respecter les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les bassins des piscines devront être implantés à un mètre au minimum des limites séparatives.

ARTICLE AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUH 9 : EMPRISE AU SOL

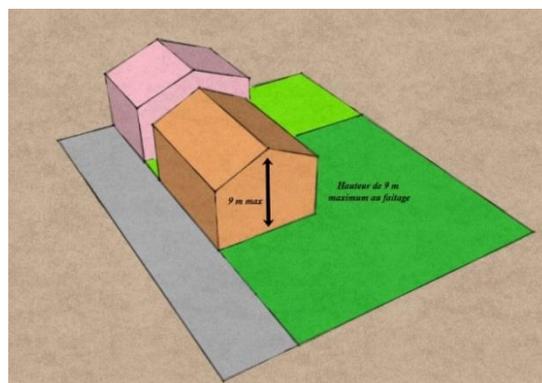
L'emprise au sol ne doit pas excéder 40%.

ARTICLE AUH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur : cf lexique

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Remarque : Le schéma ci-contre présente un caractère illustratif.



ARTICLE AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Par leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

TOITURES

Le matériau de couverture sera de la tuile type tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

Les toitures terrasses sont interdites.

FAÇADES

Les murs doivent être traités avec soin par un enduit en accord avec les teintes proposées dans le cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles annexé au présent règlement.

Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

L'enveloppe des bâtiments devra être obligatoirement en dur.

MATERIAUX

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

MENUISERIES

Le PVC est interdit pour les menuiseries extérieures. Leur couleur devra être dans les tonalités de gris ou de bruns.

Les coffres des volets roulants sont interdits.



DETAILS D'ARCHITECTURE

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale, respecter l'ordonnancement des façades et être privilégiés sur les constructions annexes telles que les garages plutôt que sur le bâti principal.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole) n'est autorisé en saillie des façades, leur positionnement devra se faire de sorte à limiter leur visibilité depuis la voie publique et les espaces environnants (pour les constructions situées à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole).

CLOTURES

L'implantation des clôtures situées à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole devra respecter les principes fixés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et ceux de l'article AUH 13 concernant les plantations accompagnant les clôtures.

Le muret en pierre existant situé à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole devra être préservé.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limite séparative.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1.40 mètres surmonté d'un grillage de 0.60 mètres et doublé de plantations.

ARTICLE AUH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour ce faire, il est exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement ainsi qu'une demi-place par logement sur la voie publique.

ARTICLE AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité avec des essences locales et respectant également les caractéristiques ci-après.

En matière d'essences, sont proscrits les végétaux :

- hautement inflammables (ex. cyprès, mimosas, laurier rose, bambou, canisses, thuya) ;
- ayant un fort caractère allergène (ex. cyprès, bouleau) ;
- présentant un caractère envahissant et invasif pour la flore et les habitats naturels locaux conformément à la réglementation en vigueur.

Les essences plantées devront respecter celles recommandées en annexe du PLU.

Concernant les parcelles situées à l'interface avec le milieu naturel et ou agricole, les clôtures devront s'accompagner d'un traitement paysager de type bocager, comme préconisé dans l'Orientations d'Aménagement et d'Orientations.



SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet devra tendre à présenter des caractéristiques de performances énergétiques.

ARTICLE AUH 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

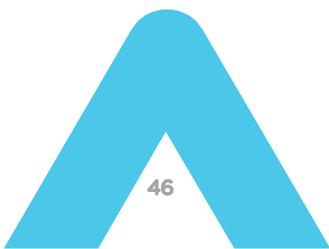
Caractère de la zone

La zone 2AUE est une zone d'urbanisation future à vocation économique pour le développement à moyen et long terme.

La zone 2AUE bloquée à l'urbanisation, pourra faire l'objet d'un aménagement sous réserve d'engager une procédure de modification du PLU afin de traduire les caractéristiques du projet retenu.

La zone 2AUE est pour partie concernée par :

- L'Atlas des Zones Inondables
- L'aléa feu de forêt



SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AUE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement de la zone est conditionné à une procédure d'adaptation du PLU.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est en partie soumise :

- au risque inondation comme mentionné par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'occupation des sols.
- à l'aléa feux de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa.
- à l'aléa minier et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol.

Au sein de la zone A, sont à protéger :

- des éléments remarquables du patrimoine, identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments d'intérêt écologiques, identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques comme les continuités écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

La zone A est en partie touchée par :

- La servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran inscrites au titre des Monuments Historiques et à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre, des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.

SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1: OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées en l'article A 2 et notamment :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article A 2 ;
- Tout changement de destination des bâtiments existants à l'exception de ceux visés à l'article A 2 ;
- Toute extension et création d'annexes des bâtiments d'habitation existants à l'exception de ceux visés à l'article A 2 ;
- Toute construction et installation qui altérerait le fonctionnement des continuités écologiques à protéger et identifiées sur le plan de zonage du PLU ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de campings cars et de caravanes isolés ou groupés ;
- Les aires de stationnement bitumées ;
- Les aires de grand passage ;
- Les terrains de campings ;
- Les abris de jardin non mentionnés à l'article A 2 ;
- Les dépôts sauvages de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article A 2.

Dans l'axe des 20 mètres des cours d'eau identifiés sur les plans graphiques du PLU, les affouillements, exhaussements des sols, imperméabilisation et dépôts sont interdits.

Dans le lit majeur de l'AZI, reporté sur les pièces graphiques du PLU, tous déblais et constructions sont interdits.

Dans la zone agricole exposée à un aléa feu de forêt moyen à fort sont interdits :

- Toute nouvelle habitation ;
- Toute nouvelle construction à l'exception des installations, constructions et bâtiments techniques nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante sans présence humaine et à l'exclusion des bâtiments d'élevage. Ces projets devront être regroupés avec les bâtiments déjà existants de l'exploitation et situés à moins de 100 mètres de ceux-ci.

~~Dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZI, les constructions et installations ci-avant pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.~~

Dans la zone agricole concernée par l'aléa minier identifié sur les pièces graphiques du PLU :

- Toute construction nouvelle est interdite quelque que soit le type et le niveau d'aléa.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone agricole sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage).
- Les aires de stationnement non bitumées et traitées paysagèrement.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et aux paysages.
- Les travaux de réfection et ravalement des constructions existantes.
- Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des habitations à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface initiale soit supérieure à 30 m² et que l'emprise au sol après travaux n'excède pas 150 m² (existant + extension).
- La création d'annexes des habitations existantes sous réserve que leur implantation soit à 20 mètres maximum du bâtiment principal sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol.
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sous réserve d'être liés à une habitation existante et d'être implantés dans les 30 mètres de cette habitation.
- Les petites installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié à une exploitation agricole existante.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité agricole ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Dans les secteurs, où le lit majeur est fortement encaissé, la limite du lit majeur pourra être précisée localement sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique, réalisée par un bureau d'études compétent, et de levés topographiques précis et suffisamment denses du terrain inondable et des terrains voisins hors lit majeur, signés par un géomètre expert. Les constructions nouvelles pourront être admises en dehors du lit majeur ainsi précisé, dans les conditions fixées par le PLU pour la zone correspondante.

Dans la zone agricole concernée par l'aléa minier identifié sur les pièces graphiques du PLU :

- Dans le cas des constructions existantes, sont autorisés :
 - Les travaux d'entretien courants des bâtiments existants ;
 - Les travaux de réhabilitations légers visant à apporter des éléments de confort ;
 - Les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes à mobilités réduites ;

- o Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment existant
- o La construction d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal ;
- o L'aménagement des combles sauf si il conduit à la création de logement supplémentaire ;
- o Les changements de destination sauf si ils conduisent à la création de logement supplémentaire ou d'établissement vulnérable ou stratégique, et les extensions inférieures à 20 m² sous réserve de renforcer le bâti.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

Toute création ou modification d'un accès existant liée à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin dont les caractéristiques sont détaillées en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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

- un seul pont d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé publique.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Gestion des eaux pluviales à la parcelle reste à privilégier.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation devront être prévus vers un déversoir approprié.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation ;
- 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation du public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres 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 EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.



ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur : cf lexique

Dans l'ensemble de la zone A :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation est limitée à 9 m au faîtage.

Cas des extensions des constructions existantes : la hauteur des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Tous les éléments architecturaux existants caractéristiques du bâti ancien ou présentant un caractère patrimonial ou identitaire (bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, portail, marquise, colonne, arc de décharge, porte massive, témoin divers³de l'histoire communale, corniche....) seront conservés et aucune altération à leurs formes et dimensions n'est admise.

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...).

La tonalité des façades sera en accord avec les teintes proposées par le Pays Haut Languedoc et vignoble en annexe du présent règlement.

Constructions nouvelles

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdit.

³ Publicité, cadran solaire, plaque émaillé, vierge dans niche....

Sont autorisées les façades en pierre, les façades enduites, les façades bois si la construction est en bois.

La tonalité des façades sera en accord avec les teintes proposées par le Pays Haut Languedoc et vignoble en annexe du présent règlement.

Clôtures

Le principe est de limiter l'édification des clôtures. Les clôtures sont autorisées si elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et elles devront être constituées de grillage ou en matériaux bois.

Les murets de pierre existant seront préservés et restaurés.

Panneaux photovoltaïques

L'implantation des panneaux photovoltaïques et des capteurs solaires est interdite sur tous les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial.

Leur implantation est autorisée sous réserve qu'ils soient directement intégrés à la toiture lors de la construction de nouveaux bâtiments. Pour les bâtiments existants, les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en superstructure.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aires de stationnement situées dans le lit majeur de l'AZi devront être non bitumées ou présenter des solutions techniques permettant une moindre imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes. Les plantations nécessaires à l'intégration paysagère des constructions et ouvrages autorisés devront afficher un caractère local et être cohérentes avec les formations végétales limitrophes.

Les espaces plantés devront respecter les essences recommandées en annexe du présent règlement.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés tels que les murs et toiture végétalisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux environnants.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend un secteur Nt correspondant à l'emprise du camping existant.

La zone naturelle est en partie soumise :

- au risque inondation comme mentionné par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Orb. A ce titre, les occupations et utilisations du sol feront l'objet de prescriptions particulières lors des demandes d'occupation des sols ;
- à l'aléa feux de forêt et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol en fonction de la nature de l'aléa ;
- à l'aléa minier et à ce titre les prescriptions s'appliqueront aux occupations et utilisations du sol.

Au sein de la zone N, sont à protéger :

- des éléments remarquables du patrimoine, identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments d'intérêt écologiques, identifiés sur les pièces graphiques du plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A titre informatif, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments protégés au titre des éléments remarquables et d'intérêt écologiques comme les continuités écologiques, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

La zone N est en partie touchée par :

- La servitude AC1 relative aux ruines de l'ancienne abbaye de Saint Pierre de Neyran inscrites au titre des Monuments Historiques et à l'Eglise Saint Gervais et Protais inscrite au titre des Monuments Historiques. A ce titre, des prescriptions spéciales pourront être imposées par les services compétents lors des demandes d'occupation des sols.



SECTION 1/ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2 et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales ;
- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les constructions à destination d'activités commerciales autres que celles visées à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination de bureaux ;
- Toute construction et installation qui altérerait le fonctionnement des continuités écologiques à protéger et identifiées sur le plan de zonage du PLU ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravaning hormis en secteur Nt ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement de campings cars et de caravanes isolés ou groupés ;
- Les aires de stationnement bitumées ;
- 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 parcs photovoltaïques au sol ;

Dans l'axe des 20 mètres des cours d'eau identifiés sur les plans graphiques du PLU, les affouillements, exhaussements des sols, imperméabilisation et dépôts sont interdits.

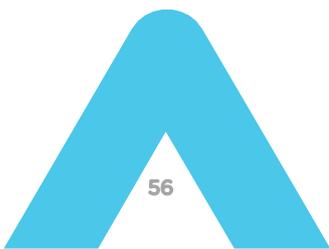
Dans le lit majeur de l'AZI, reporté sur les pièces graphiques du PLU, tous déblais et constructions sont interdits.

Dans la zone naturelle exposée à un aléa feu de forêt moyen à fort sont interdits :

- Toute nouvelle construction à l'exception des installations, constructions et bâtiments techniques nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante sans présence humaine et à l'exclusion des bâtiments d'élevage. Ces projets devront être regroupés avec les bâtiments déjà existants de l'exploitation et situés à moins de 100 mètres de ceux-ci.

~~Dans les secteurs identifiés comme soumis au risque inondation d'après le tracé de l'AZi, les constructions pourront être admises après avis du service compétent sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique et de relevés altimétriques afin de vérifier l'inondabilité de la zone.~~

Dans la zone naturelle concernée par l'aléa minier identifié sur les pièces graphiques du PLU :



- Toute construction nouvelle est interdite quelque que soit le type et le niveau d'aléa.
- Dans le cas des constructions existantes, sont autorisés :
 - Les travaux d'entretien courants des bâtiments existants ;
 - Les travaux de réhabilitations légers visant à apporter des éléments de confort ;
 - Les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes à mobilités réduites ;
 - Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment existant
 - La construction d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal ;
 - L'aménagement des combles sauf si il conduit à la création de logement supplémentaire ;
 - Les changements de destination sauf si ils conduisent à la création de logement supplémentaire ou d'établissement vulnérable ou stratégique, et les extensions inférieures à 20 m² sous réserve de renforcer le bâti.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone naturelle sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la rétention des eaux pluviales ;
- Pour les constructions existantes situées dans le lit majeur de l'AZi, seule leur évolution peut être admise avec réduction de la vulnérabilité (surélévation des constructions existantes, extension de l'emprise au sol limitée à 20m² avec rehaussement des planchers à l'étage) ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- 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 N sous réserve de justification technique ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La réhabilitation et l'entretien des bâtiments existants régulièrement édifiés ;
- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants est permise sous certaines conditions :
 - Les constructions initiales doivent être régulièrement édifiés ;
 - L'emprise au sol nouvellement autorisée sera de 30% supplémentaire de l'emprise au sol de la construction existante, sans création de logement supplémentaire ;
 - L'emprise au sol totale après extension sera de 150 m² maximum ;
- La création d'annexes des habitations existantes sous réserve que leur implantation soit à 20 mètres maximum du bâtiment principal sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines (dans la limite d'un bassin de 40 m² d'emprise au sol) et les annexes (abri, garage, cuisine extérieure, ...) pourront être disjointes de l'habitation, mais elles

ne pourront pas être distantes de plus de 20 mètres des bâtiments environnants régulièrement édifiés ;

Dans les secteurs, où le lit majeur est fortement encaissé, la limite du lit majeur pourra être précisée localement sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique, réalisée par un bureau d'études compétent, et de levés topographiques précis et suffisamment denses du terrain inondable et des terrains voisins hors lit majeur, signés par un géomètre expert. Les constructions nouvelles pourront être admises en dehors du lit majeur ainsi précisé, dans les conditions fixées par le PLU pour la zone correspondante.

Dans la zone naturelle concernée par l'aléa minier identifié sur les pièces graphiques du PLU :

- Dans le cas des constructions existantes, sont autorisés :
 - Les travaux d'entretien courants des bâtiments existants ;
 - Les travaux de réhabilitations légers visant à apporter des éléments de confort ;
 - Les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes à mobilités réduites ;
 - Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment existant
 - La construction d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal ;
 - L'aménagement des combles sauf s'il conduit à la création de logement supplémentaire ;

Les changements de destination sauf s'ils conduisent à la création de logement supplémentaire ou d'établissement vulnérable ou stratégique, et les extensions inférieures à 20 m² sous réserve de renforcer le bâti.

Au sein du secteur Nt sont autorisées :

- Les constructions et installations à vocation d'hébergement touristique de type camping uniquement.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

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

Toute création ou modification d'un accès existant liée à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin dont les caractéristiques sont détaillées en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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

- un seul pont d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé publique.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Gestion des eaux pluviales à la parcelle reste à privilégier.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation devront être prévus vers un déversoir approprié.

Lignes électriques et téléphoniques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique ou contrainte topographique rendant l'enfouissement impossible.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation ;
- 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation du public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres 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 EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur : cf lexique

Dans l'ensemble de la zone N : La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12 mètres au faitage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation est limitée à 9 mètres au faitage

Cas des extensions des constructions existantes : la hauteur des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder 9 mètres.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Tous les éléments architecturaux existants caractéristiques du bâti ancien ou présentant un caractère patrimonial ou identitaire (bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, portail, marquise, colonne, arc de décharge, porte massive, témoin divers⁴de l'histoire communale, corniche....) seront conservés et aucune altération à leurs formes et dimensions n'est admise.

⁴ Publicité, cadran solaire, plaque émaillé, vierge dans niche....

La création des bâtiments annexes et les extensions des constructions existantes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La tonalité des façades sera en accord avec les teintes proposées par le Pays Haut Languedoc et vignoble en annexe du présent règlement.

L'implantation des panneaux photovoltaïques et des capteurs solaires est interdite sur tous les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Leur implantation est autorisée sous réserve qu'ils soient directement intégrés à la toiture lors de la construction de nouveaux bâtiments. Pour les bâtiments existants, les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en superstructure.

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...).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aires de stationnement situées dans le lit majeur de l'AZi devront être non bitumées ou présenter des solutions techniques permettant une moindre imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes. Les plantations nécessaires à l'intégration paysagère des constructions et ouvrages autorisés devront afficher un caractère local et être cohérentes avec les formations végétales limitrophes.

Les espaces plantés devront respecter les essences recommandées en annexe du présent règlement.

SECTION 3/ POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés tels que les murs et toiture végétalisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux environnants.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

