



Département de l'**Hérault**

Commune de **Brissac**



Élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

plu



Règlement

Document provisoire – Février 2016

Maitrise d’Ouvrage :

Commune de Brissac

Mairie de Brissac
3 place de la mairie
34190 Brissac
Tel : 04 67 73 71 56

Chargés d’études :

Robin & Carbonneau

> urbanisme & architecture

8 Rue Frédéric Bazille – 34 000 Montpellier
eMail : contact@robin-carbonneau.fr
Tel : 09 51 27 25 17 – 06 81 57 64 43

EBEN

> paysage & environnement

Virginie SPADAFORA > environnementaliste
16 Rue Victor Hugo – 32000 AUCH
eMail : v.spadafora@eben-france.fr
Tel : 09 53 59 02 32

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) | 4 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA | 4 |
| CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC | 12 |
| TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) | 19 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 23 |
| TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 30 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 30 |
| TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 37 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 37 |
| | 44 |
| ANNEXE 1 – NUANCIERS | 44 |
| ANNEXE 2 – PALETTE VEGETALE INDICATIVE | 45 |

Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

| CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION) | |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| > Description | <p>La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat domine. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.</p> <p>Rappel : La zone UA comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRi « Haute vallée de l'Hérault » (servitude PM1). Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.</p> <p>Rappel : La zone UA est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques de « L'église » (servitude AC1).</p> <p>Rappel : La zone UA est concernée par le périmètre de protection du site inscrit du Château de Brissac, de son parc et de ses abords (servitude AC2).</p> |
| > Localisation | <p>Cette zone correspond aux cœurs du village de Brissac (Haut et Bas) et du hameau de Coupiac qui concentrent le bâti ancien.</p> |
| > Principaux objectifs | <p><u>Dans l'ensemble de la zone UA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mixité fonctionnelle (permettre notamment le développement éventuel des commerces, services et équipements) ; - Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable. |
| > Principales traductions réglementaires | <p><u>Dans l'ensemble de la zone UA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles autorisant l'implantation des commerces, services et équipements ; - Règles d'implantations et de hauteur respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ; - Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur. |

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 suivant.
- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- Les antennes relais.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de danger grave, de risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable (y compris en matière de circulation) :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

La démolition est soumise à permis de démolir. Le permis de démolir pourra être refusé s'il concerne un bâtiment ancien.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

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

Eaux non domestiques

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

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

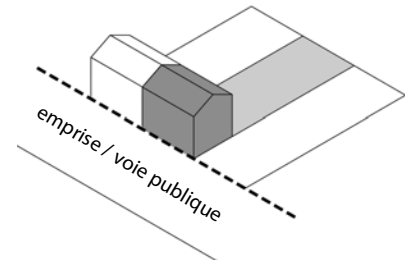
Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** des emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres ;
- pour respecter une servitude ;

Dans les quatre cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

**> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable :

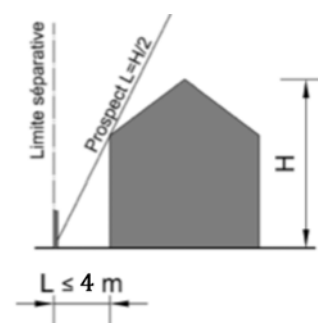
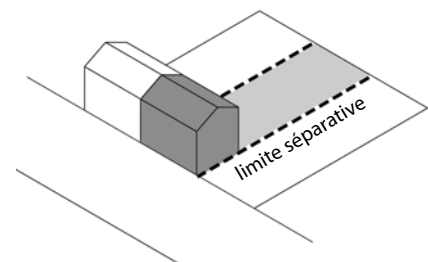
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ;
- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2 > 4,00$ m).

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Les blocs extérieurs des climatiseurs doivent être implantés avec un recul minimal de 3,00 mètres de la limite séparative.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 250 m².

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en secteurs n'excédent pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **12,50 mètres** au faitage.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux cœurs de villages, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être composées en se référant au parcellaire, notamment lorsque le linéaire sur rue est supérieur à 15 mètres, la façade doit être séquencée.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 2 à 3 pour 1).

Toutes les baies doivent comporter un encadrement, à l'exception des façades en pierre de taille. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les parements en bois sont interdits.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Les volets roulants et stores sont interdits.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faitage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre (corniches), en tuiles, appelés (génoises) et en bois (forgetts) sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Les fenêtres mansardées et les chiens assis sont interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les edicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques de la construction.

téristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou places de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : une place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.
Cette disposition ne s'applique pas à la réhabilitation des constructions existantes destinées à l'habitation, à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
- pour les bureaux et activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de la surface de plancher de l'établissement ;
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

2) Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 1) précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION**> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UD

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone UD recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti peu dense, comprenant principalement de l'habitat individuel.

Rappel : La zone UD comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRi « Haute vallée de l'Hérault » (servitude PM1). Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.

Rappel : La zone UD est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques de « L'église » (servitude AC1).

Rappel : La zone UC est concernée par le périmètre de protection du site inscrit du Château de Brissac, de son parc et de ses abords (servitude AC2).

> Localisation

Cette zone correspond à la périphérie du cœur des villages de Brissac le Haut, Brissac le Bas et Coupiac.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Confortement de l'habitat, amélioration de l'efficacité foncière.
- Mixité fonctionnelle, selon les enjeux ou le caractère du secteur et selon la compatibilité avec l'habitat.

Dans les emprises affectées par un risque identifié :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

> Principales traductions réglementaires

Dans la zone UD :

- Règles autorisant l'implantation des commerces, services et équipements et activités selon les enjeux des secteurs ;
- Règles autorisant la densification selon les enjeux des secteurs ;

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Interdiction de toute nouvelle construction, application du règlement du PPRi.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 suivant.

- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- Les antennes relais.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Toute nouvelle construction.
- Toute extension des constructions existantes
- Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas le règlement du PPRi joint en annexe du PLU (Pièce XXX).

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de danger grave, de risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable (y compris en matière de circulation) :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

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

Eaux non domestiques

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

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites des voies publiques et des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

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

-Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

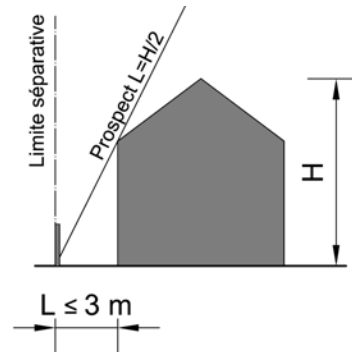
La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 > 3,00$ m).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.
- 4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites séparatives.

Les blocs extérieurs des climatiseurs doivent être implantés avec un recul minimal de 3,00 mètres de la limite séparative.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 250 m².

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **8,50 mètres.**

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements en bois sont autorisés.

Les gardes corps des balcons doivent être de forme simple et doivent s'inscrire dans un même plan.

2) Menuiseries / ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont tolérées.

3) Toitures

La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

5) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis en limites séparatives uniquement, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou places de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieures non couvertes, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des places de stationnement "handicapé").

2) Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 1) précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Au moins 35% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

Des dispositifs de récupération de l'eau de pluie doivent être aménagés sur le terrain de l'opération :

- Soit sous forme de bassins paysagers aménagés,
- Soit sous forme de cuves enterrées ou intégrées à la construction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Titre 1 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone 1AU recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme dans le cadre d'une opération d'ensemble intéressant l'ensemble de la zone, et soumis à orientations d'aménagement et de programmation pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

En l'état actuel la zone 1AU est bloquée, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU lorsque les voiries donnant accès exclusif à cette zone et les réseaux divers (notamment les ouvrages d'assainissement), auront été planifiés pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

Rappel : La zone 1AU comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRI « Haute vallée de l'Hérault » (servitude PM1). Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.

Rappel : La zone 1AU est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques de « L'église » (servitude AC1).

Rappel : La zone 1AU est concernée par le périmètre de protection du site inscrit du Château de Brissac, de son parc et de ses abords (servitude AC2).

> Localisation

Le secteur 1AU correspond au Sud de Brissac le Bas, à proximité de l'ancienne papèterie.

> Principaux objectifs

A moyen terme :

- Mixité fonctionnelle ;
- Mixité sociale ;
- Préservation de la silhouette et du caractère des ensembles bâtis.

A court terme :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des réseaux et des accès.

> Principales traductions réglementaires

A moyen terme :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation utiles au fonctionnement urbain collectif) ;
- Règles imposant une part minimale (20%) de la création de logements à consacrer à l'offre locative sociale ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis.

A court terme :

- Constructibilité limitée à l'équipement de la zone (VRD).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

En l'état actuel, sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

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

Eaux non domestiques

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

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou places de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION**> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale**

Sans objet.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone 2AU recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la mise à niveau des réseaux.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement de l'habitat.

La zone 2AU comporte 1 secteur :

- **2AUnc**, caractérisé par un assainissement non collectif appelant une réglementation spécifique adaptée.

Rappel : La zone 2AU est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques de « L'église » (servitude AC1).

Rappel : La zone 2AU est concernée par le périmètre de protection du site inscrit du Château de Brissac, de son parc et de ses abords (servitude AC2).

> Localisation

La zone 2AU correspond à la périphérie du cœur des villages de Brissac le Haut, le Bas et Coupiac.

Le secteur 2AUnc correspond à la partie Sud-Est du bâti de Coupiac au sein quartier des « Olivettes ».

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Confortement de l'habitat, amélioration de l'efficacité foncière ;
- Mixité fonctionnelle, selon les enjeux ou le caractère du secteur et selon la compatibilité avec l'habitat.

Dans le secteur 2AUnc :

- Confortement raisonné de l'urbanisation au regard des contraintes d'assainissement.
- Encadrement de la filière d'assainissement non collectif

> Principales traductions réglementaires

Dans la zone 2AU :

- Règles autorisant l'implantation des commerces, services et équipements et activités selon les enjeux des secteurs ;
- Règles autorisant la densification selon les enjeux des secteurs ;

Dans le secteur 2AUnc :

- Règles encadrant l'assainissement non collectif ;
- Règles en faveur d'une densification modérée du tissu bâti (limitation de l'emprise au sol) au regard des enjeux d'assainissement non collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 suivant.
- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- Les antennes relais.

Dans le secteur 2AUnc :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans la zone 2AU à l'exception du secteur 2AUnc :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de danger grave, de risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable (y compris en matière de circulation) :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone 2AU à l'exception du secteur 2AUnc :

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

Dans le secteur 2AUnc :

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non raccordées au réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques

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

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites des voies publiques et des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

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

-Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

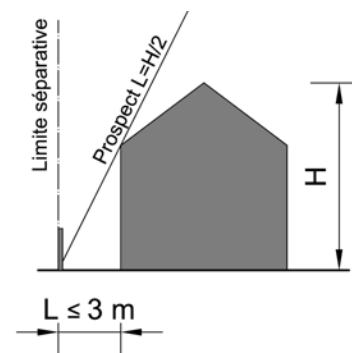
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

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

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.
- 4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites séparatives.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 250 m², sans préjudice des dispositions suivantes :

Dans le secteur 2AUnc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser **25%** de la surface du terrain d'assiette.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **8,50 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements en bois sont autorisés.

Les gardes corps des balcons doivent être de forme simple et doivent s'inscrire dans un même plan.

2) Menuiseries / ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont tolérées.

3) Toitures

La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

5) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis en limites séparatives uniquement, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou places de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieures non couvertes, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des places de stationnement "handicapé").

2) Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 1) précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

Des dispositifs de récupération de l'eau de pluie doivent être aménagés sur le terrain de l'opération :

- Soit sous forme de bassins paysagers aménagés,
- Soit sous forme de cuves enterrées ou intégrées à la construction.

Dans l'ensemble de la zone 2AU à l'exception des secteurs 2AUnc :

Au moins **35%** de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

Dans le secteur 2AUnc :

Les espaces libres doivent représenter au minimum **75%** de la surface du terrain d'assiette.

Au moins **50%** des espaces libres doivent être maintenus en pleine terre.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

| CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION) | |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| > Description | <p>La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.</p> <p>La zone A comporte 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ac, qui étant connecté au réseau d'assainissement collectif appelle une réglementation spécifique adaptée. - Ap, qui appelle à être protégé plus fortement en raison de la grande qualité agronomique, biologique ou économique du sol (AOC), du contexte paysager ou des risques (inondation notamment) à considérer. <p>Rappel : La zone A comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRI « Haute vallée de l'Hérault » (servitude PM1). Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.</p> <p>Rappel : La zone A est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques de « L'église », de la chapelle et du Pont de Saint Etienne d'Issensac (servitude AC1).</p> <p>Rappel : La zone A est concernée par les périmètres de protection du site classé des Gorges de l'Hérault et du site inscrit du Château de Brissac, de son parc et de ses abords (servitudes AC2).</p> |
| > Localisation | <p>La zone A correspond à la plaine agricole au Nord ainsi qu'aux terres agricoles de valeur disséminées pour la plupart le long de l'Hérault. Le secteur Ap correspond à la plaine agricole (en partie inondable) aux abords du village de Brissac le Bas et Coupiac. Le secteur Ac correspond à xxxxxxxx.</p> |
| > Principaux objectifs | <p><u>Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ac :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien/développement de l'activité agricole. <p><u>Dans le secteur Ap :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des terres agricoles ; - Protection vis à vis des risques identifiés ; - Protection des vues de valeurs sur les hameaux de caractère limitrophes. <p><u>Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver. |
| > Principales traductions réglementaires | <p><u>Dans l'ensemble de la zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des habitations nouvelles (à l'exception des secteurs identifiés sur les documents graphiques) ; - Règles autorisant la diversification des activités agricoles (agritourisme). <p><u>Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles autorisant les bâtiments agricoles. <p><u>Dans le secteur Ap:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des nouvelles constructions. <p><u>Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de toute nouvelle construction, application du règlement du PPRI. |

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites***Dans l'ensemble de la zone A :*

- Toutes les occupations et utilisations du sols autres que celles visées à l'article 2 suivant et notamment :
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les habitations nouvelles.
- Les carrières.
- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- Toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec le règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

Dans le secteur Ap :

- Toute nouvelle construction à l'exception des équipements publics et aménagements d'intérêt général (tels que notamment les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.)

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas le règlement du PPRi joint en annexe du PLU (Pièce XX).

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone A :

- La création de surface de plancher à usage d'habitation par changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques, dans la limite de 150 m² de SDP.
- Les travaux confortatifs sans extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping d'une part, et les gîtes ruraux aménagés dans le volume existant de l'exploitation d'autre part, à condition que ces installations soient nécessaires à une activité complémentaire et dépendante de l'activité agricole.
- Les clôtures sont soumises à déclaration.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ap :

- La construction de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés et nécessaires à l'exploitation, sous réserve que le pétitionnaire fasse la preuve du caractère réel du projet agricole à implanter ou à développer dans la zone par tout moyen approprié.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de correspondre à une activité relevant de la vocation agricole de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

Dans le secteur Ac, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

Eaux non domestiques

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

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être en respectant un recul minimal de :

- **15,00 mètres** de part et d'autre de l'axe des routes départementales ;
- **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes, ou bien en observant un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8,50 mètres**.

Pour les extensions de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le bâti agricole ancien (jusqu'au milieu du XXe siècle) en pierre, les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Quelles que soient les constructions, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés (les bardages bois ou sous formes de panneaux composites, notamment) mais doivent obligatoirement respecter les teintes du nuancier (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

2) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

3) Toitures

La pente des toitures est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures sont adaptées à la taille et au gabarit des constructions.

Les couvertures en tuile sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les couvertures métalliques, interdites pour les constructions à usage d'habitation, doivent respecter les teintes du nuancier pour bardages métalliques (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 20% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

5) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les murs de pierres existants doivent être impérativement conservés et restaurés.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**> Article 14 : Coefficient d’Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION**> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale**

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone N recouvre des espaces 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'espace naturel.

Elle comprend quatre secteurs :

- Nc (assainissement collectif)
- Nca (Carrière)
- Neq (Equipements publics)
- NL (Loisirs)

Rappel : La zone N comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRi « Haute vallée de l'Hérault » (servitude PM1). Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.

Rappel : La zone N est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques de « L'église », de la chapelle et du Pont de Saint Etienne d'Issensac (servitude AC1).

Rappel : La zone N est concernée par les périmètres de protection du site classé des Gorges de l'Hérault et du site inscrit du Château de Brissac, de son parc et de ses abords (servitudes AC2).

> Localisation

Cette zone correspond dans l'ensemble aux reliefs boisés, aux espaces de garrigues et au cours de l'Hérault.

- Le secteur Nc correspond à l'écart de Notre Dame de Suc
- Le secteur Nca correspond au périmètre de la carrière STPC
- Le secteur Neq correspond à la plaine entre Brissac le bas et Coupiac, le long de la RD4
- Le secteur NL correspond au domaine d'Anglas et sur le Mas d'Enrivière (campings)

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone N :

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites.
- Encadrement des flux touristiques.

Dans le secteur Nca :

- Maintien de la carrière

Dans le secteur Neq :

- Autorisation des équipements publics

Dans le secteur NL :

- Maintien/développement des activités de loisirs en plein air (circuit de karting).

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

>Principales traductions règlementairesDans la zone N :

- Principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée ;
- Interdiction des habitations nouvelles ;

Dans le secteur Nca :

- Autorisation encadrée des constructions nécessaires à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Neq :

- Autorisation encadrée des constructions liées aux équipements publics

Dans le secteur NL :

- Autorisation encadrée des constructions nécessaires aux activités de loisirs

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Interdiction de toute nouvelle construction, application du règlement du PPRi.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles permises par l'article 2 suivant.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas le règlement du PPRi joint en annexe du PLU (Pièce XX).

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

Dans la zone N :

- Les travaux confortatifs sans extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 m² de SDP
- L'hébergement hôtelier réalisé par changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, expressément identifiées sur le plan de zonage.
- L'habitation réalisée par changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, expressément identifiées sur le plan de zonage.
- L'habitation réalisée par reconstruction des ruines expressément identifiées sur le plan de zonage.
- Les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt collectif (notamment les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites).
- Les aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières.

Dans le secteur Nca :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur NL :

- Les équipements et infrastructures nécessaires au maintien et au développement des activités de loisirs présentes ou à créer sur le secteur.

Dans le secteur Neq :

- Les équipements et infrastructures nécessaires au maintien et développement d'équipements publics.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

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

Eaux usées

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

Dans le secteur Nc, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

Eaux non domestiques

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

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être en respectant un recul minimal de :

- **15,00 mètres** de part et d'autre de l'axe des routes départementales ;
- **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes, ou bien en observant un recul minimal de 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8,50 mètres**.

Pour le confortement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Quelles que soient les constructions, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les bardages métalliques ou sous formes de panneaux composites sont interdits.

Dans le secteur Nca, Neq, NL :

Les bardages bois, métalliques (à l'exception des bardages métalliques à lames verticales) ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires au nuancier (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries) ou de bois naturel.

Toute autre forme de bardage est interdite.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

5) Toitures

La pente des toitures est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Dans le secteur Nca, Neq, NL :

Les toitures terrasses (idéalement végétalisées) et à faible pente sont autorisées, dans ce dernier cas, le faitage doit être masqué par une remontée d'acrotère.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 20% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

7) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les murs de pierres existants doivent être impérativement conservés et restaurés.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

Dans le secteur Nca :

Les panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

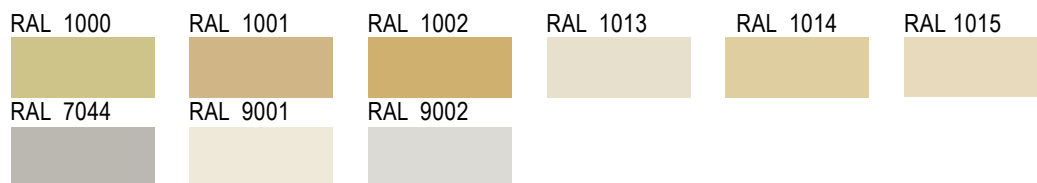
Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

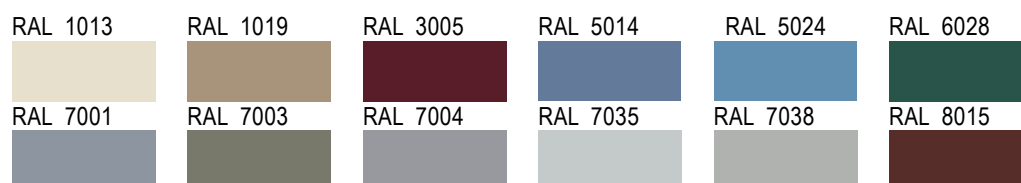
Non réglementé.

Annexe 1 – Nuanciers

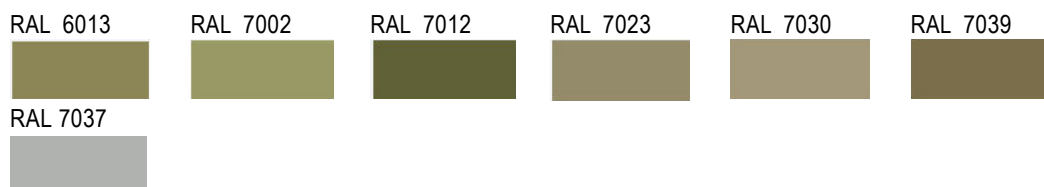
NUANCIER POUR ENDUITS



NUANCIER POUR MENUISERIES ET FERRONNERIES



NUANCIER POUR PANNEAUX COMPOSITES ET BARDAGES METALLIQUES (ZONES A & N)



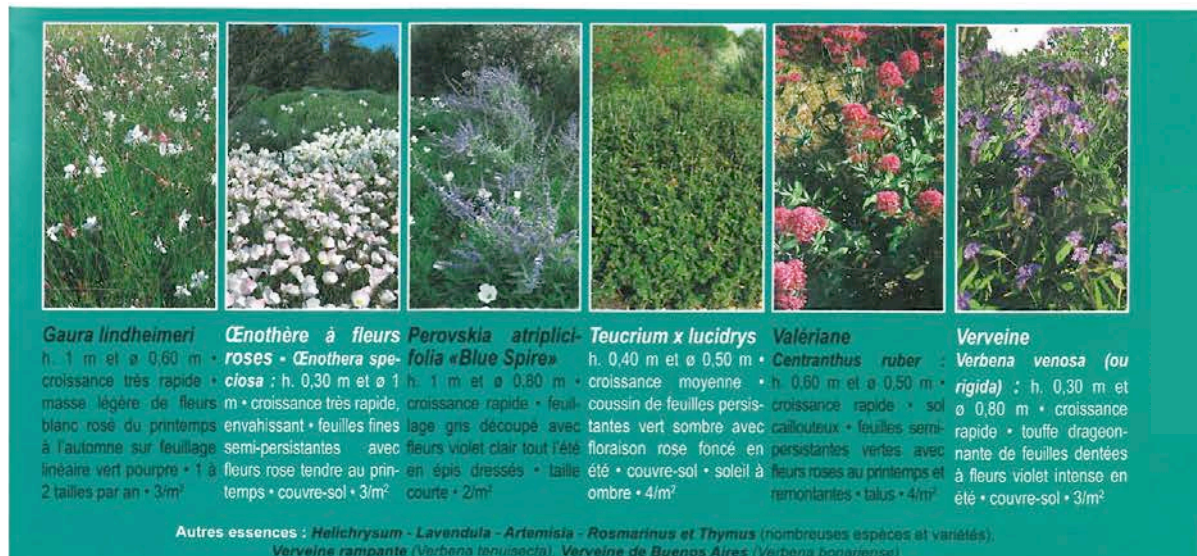
Annexe 2 – Palette végétale indicative (source : caue34 / photos E. Dubois et O. Filippi)



Arbres



Arbustes



Plantes vivaces