Département de l'Hérault

> Commune d'Aniane



plu

> 1ère Modification



> Plan Local d'Urbanisme

Règlement - Pièces écrites

Pièce 4.1

Document approuvé le : 14/10/2025

Robin & Carbonneau > architecture urbanisme environnement

Maîtrise d'ouvrage :

Commune d'Aniane
Hôtel de Ville - BP11
34 150 ANIANE

Chargés d'études :

Robin & Carbonneau - architecture, urbanisme
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

Table des matières

Dispositions applicables à la zone UA. 5

Dispositions applicables à la zone UB. 21

Dispositions applicables à la zone UD 37

Dispositions applicables à la zone UE. 53

Dispositions applicables à la zone 1AU1 69

Dispositions applicables à la zone 0AU2. 85

Dispositions applicables à la zone A 89

Dispositions applicables à la zone N. 105

Lexique 118

Annexe - Palette végétale indicative. 120

Annexe - Patrimoine protégé (L.151-19). 121

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone[1]

Présentation //

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 très dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre continu.
Elle recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.)
Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial et une identité architecturale et urbaine à préserver et à mettre en valeur.

Localisation //

La zone UA correspond au centre ancien d'Aniane.

Principaux objectifs[2] //

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle ;
- Maintenir les continuités écologiques et paysagère (espaces naturels en ville) ;
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels ;
- Exploiter les potentialités liées au tourisme et aux loisirs (développer et diversifier l'offre d'hébergement) ;
- Conforter les commerces et services ;
- Revitaliser Aniane ;
- Conforter les polarités de la place E. Sanier, de l'ancien gymnase, des Halles et de la chapelle des Pénitents ;
- Libérer le coeur de ville de l'empreinte de la voiture ;
- Modérer la consommation d'énergie ;
- Réduire la fracture numérique...

Principales traductions réglementaires //

- Règles de destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisant l'habitation, les commerces, services (y compris hébergement hôtelier), les équipements et activités compatibles avec la proximité de l'habitat (+ règles imposant le maintien des rez-de-chaussée à vocation de commerces, activités et équipements, pour maintenir la mixité fonctionnelle et limiter la surdensification de l'habitat) ;
- Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine ampleur ;
- Règles précises concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (règles concernant la morphologie bâtie et les aspects extérieurs en faveur de la préservation du patrimoine bâti identification des trames vertes urbaines à préserver, instauration d'un coefficient de biotope, etc.) ;
- Règles de prise en compte des risques naturels identifiés ;
- Principes d'emplacements réservés pour équipements publics ;
- Règles encadrant le stationnement (pour minimiser la place de la voiture dans le coeur de ville) ;
- Règles pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Règles imposant le pré-équipement en réseaux numériques dans les opérations d'une certaine importance, etc.

Servitudes //

- AC1

La zone UA est concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- l'ancienne Abbaye,
- l'église Saint-Sauveur,
- l'ancienne église Saint-Jean-Baptiste dite «des Pénitents»,
- l'Hôtel de Ville.

Dans leurs périmètres de protection respectifs, reportés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)
2 cf. PADD (Pièce 2.)

UA

- AS1

La zone UA est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Puits du Pont.
Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce 5.).

- PM1

La zone UA est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Moyenne Vallée de l'Hérault joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).
Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Sans objet

1. Occupations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Destinations

Le tableau page de droite indique les destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UA.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Sont autorisées les destinations suivantes sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat :

- **Exploitation agricole,**
- **Commerce,**
- **Artisanat,**
- **Services publics ou d'intérêt collectif.**

Est autorisée la destination suivante à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :

- **Hébergement hôtelier.**

1.2.2. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone UA est concernée par des obligations légales de débroussaillement.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).

La zone UA est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).

Risque inondation

La zone UA est concernée par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault joint en annexe du PLU (Pièce 5.) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone UA est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).
Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, exhaussement ou affouillement des sols
- Changements de destination et extension des constructions existantes ayant pour effet d'aggraver l'exposition au risque inondation des biens et personnes
- Tout type de dépôt

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis de manière limitée uniquement :

- Reconstruction après sinistre autorisée, sauf si le sinistre est lié à une inondation, avec un rehaussement du

Tableau des destinations

	ZONE UA		
	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
HABITATION			
			A
HEBERGEMENT HOTELIER			
		ASC	
BUREAUX			
			A
COMMERCE			
		ASC	
ARTISANAT			
		ASC	
INDUSTRIE			
	I		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
		ASC	
ENTREPOT			
	I		
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
		ASC	

rez-de-chaussée d'au moins 30cm par rapport à la côte des plus hautes eaux pour un évènement centennal ou à défaut par rapport au terrain naturel
- Clôtures perméables aux crues : limitation de la hauteur du mur bahut à 20cm, maillage de 20cm sur 20cm

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont autorisés suivant les cas :
- Projet de valorisation : sentier pédagogique, espaces de mise en valeur de la faune et de la flore.

De plus, une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.
En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune d'Aniane est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).
Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce 4.2.).
Sur la commune d'Aniane, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014 identifie une voie dans la zone UA :
- **la RD32**, depuis Gignac jusqu'au centre d'Aniane.

Le classement sonore de cette infrastructure terrestre bruyante ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation. Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification les concernant doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Affouillements et exhaussements

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 sont interdits.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée dont l'usage relève des destinations « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif », ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour des destinations de « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif ».

1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération produisant au moins 5 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Pour toute opération produisant au moins 10 logements, une part minimale de 30% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Accès

Dispositions générales

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 fonds voisins.
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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et 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.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

2.2. 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. 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.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2. 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.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

En l'absence de schéma directeur d'assainissement pluvial, les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m^2 nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.
En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

3.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

3.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée ou imposée dans le cas suivant :

- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre dans une bande de 10,00 mètres de profondeur comptés à partir de la rue.

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ;
- ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres : il est alors admis une implantation en ordre semi continu, sur une limite séparative au moins.

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 ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

7. Emprise au sol

Non réglementé.

8. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches. La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée ;
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Hauteur maximale

Toute construction ou installation ne peut excéder 16,50 mètres de hauteur.
Un dépassement de cette hauteur peut être admis pour aligner un bâtiment avec le bâtiment voisin, lorsque ce dernier présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée.
Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à deux fois et demie la largeur de la voie.
Une tolérance de 1,00 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même largeur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15,00 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15,00 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

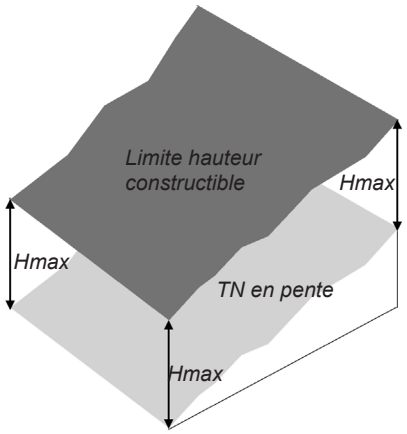


Illustration de la mesure de la hauteur

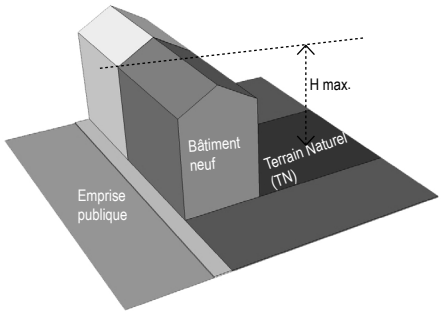


Illustration de la hauteur maximum autorisée

9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 prescriptions suivantes :

9.1. Toitures

Les toits en pente doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines.
Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les débords de toit seront au minimum de 30 centimètres. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes, et les faîtages seront maçonnés.
L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrières de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes d'eau pluviale seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué et les dauphins en fonte ou en terre cuite vernissée.



Tuiles canal orangées



Tuiles canal de teintes claires

Les toitures plates sont interdites à l'exception des toitures terrasses accessibles et des toitures plates de faible importance, nécessaires en tant qu'élément de liaison entre toits.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munis de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.

9.2. Façades – ouvertures – balcons

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

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.

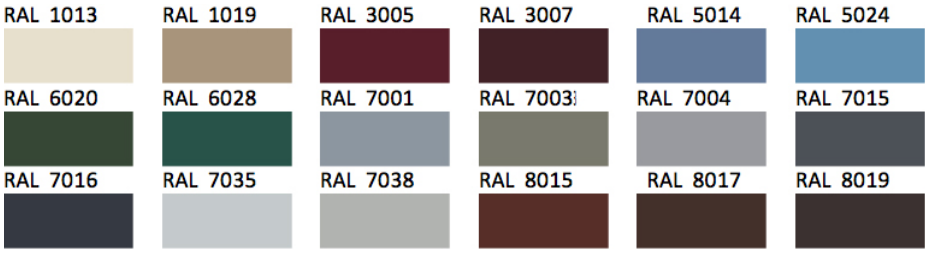
Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.
Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

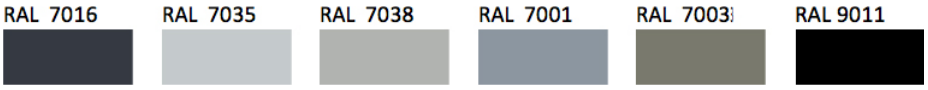
Nuancier pour enduits de façades



Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour ferronneries



Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée doivent être systématiquement conservés. Ils doivent être créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.
Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les façades patrimoniales qui composent le centre ancien peuvent recevoir deux types de parements selon les caractéristiques du bâtiment qu'il est souhaitable de préciser: un enduit ou un rejointement.

Les enduits : les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support. Les murs ou façades réalisés au moyen de matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

Les rejointements : les façades des bâtiments à caractère utilitaire (remises agricoles, bâtiments annexes, etc.) pourront être rejointées. Ce rejointement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales. Les joints seront beurrés « à pierres vues » au nu extérieur du parement.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Les balcons débordant de plus de 30 centimètres sur le domaine public sont interdits.

9.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volets roulants sont interdits.
Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessus ou similaires.
Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessus ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite[3].

Les 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.
Elles sont en métal brut ou peintes dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.

9.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, réalisées en maçonnerie, couronnées par un glacis demi-rond maçonné, ou par des blocs de pierres de taille.
Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

3 Lorsqu'il est recouru à des menuiseries en matière plastique (PVC), leur aspect doit s'harmoniser avec les menuiseries en bois du centre ancien, notamment en évitant les finitions brillantes, et en privilégiant des montants et des croisillons de faible épaisseur.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.

9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.
Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles en toiture. Ils doivent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade ou par rapport à la couverture des toits en pente.

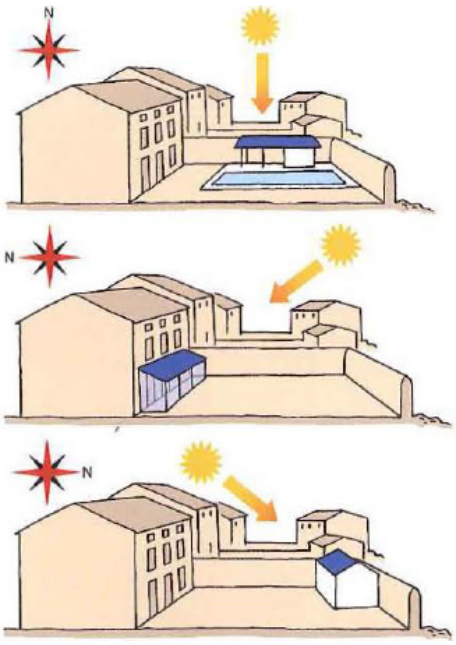
Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantations autorisée : intégrée à la toiture







Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus.

10. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

10.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.
La demande d'autorisation d'urbanisme 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 aires 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 aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.
Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raison d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.
Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements.
La hauteur des ombrières, tonnelles et treilles ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

10.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page de droite.

Ces exigences 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.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :
- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UA			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
HABITATION			
1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP.	Non règlementé	1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP. Dans les opétations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par logement.
HEBERGEMENT HOTELIER			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
BUREAUX			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
COMMERCE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
ARTISANAT			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
INDUSTRIE			
non règlementé	non règlementé	Sans objet	Sans objet
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
ENTREPOT			
Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

11.1. Espaces libres

Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.
En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.
La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%[4]
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **25%** de l'assiette foncière de l'opération.
Lorsque la situation initiale comporte moins de 25% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.
Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m^3 de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

4 A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m^2 sera considérée comme constituant 15 m^2 d'espaces libres.

11.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.
Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m^2 d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.
La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

12.1. Performances énergétiques

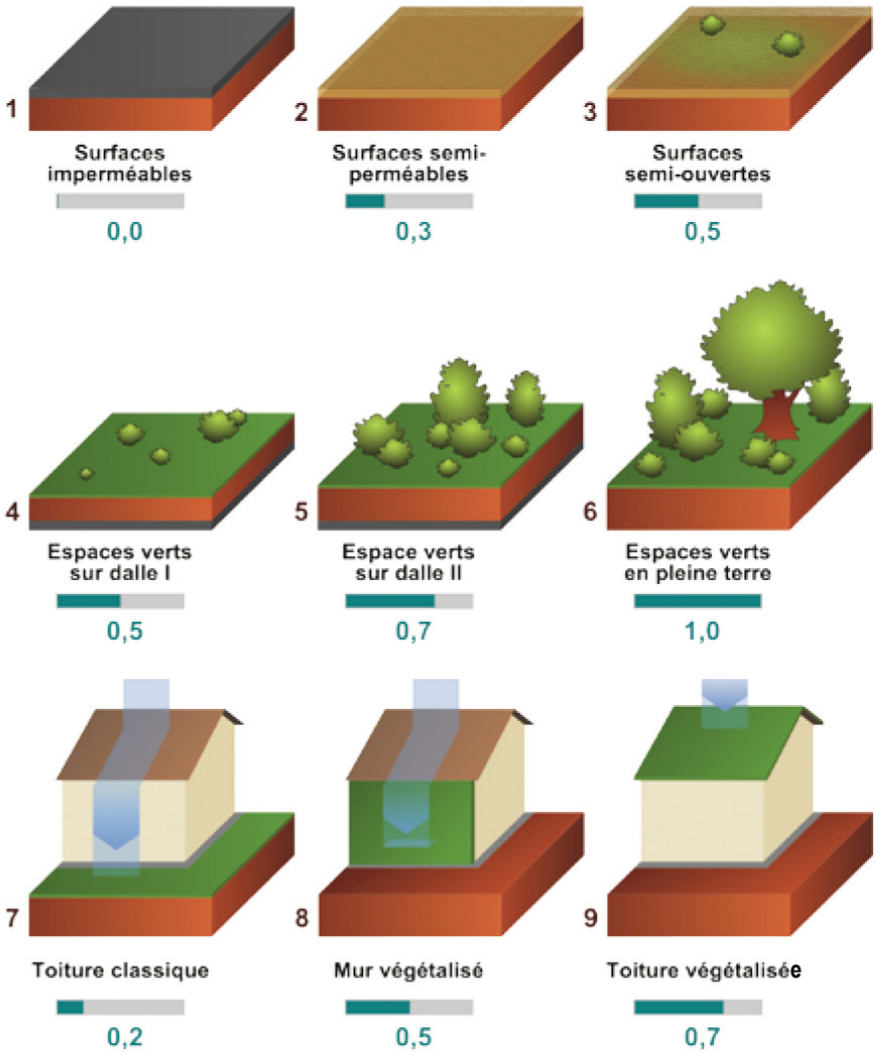
Non réglementé.

12.2. Performances environnementales

Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.
Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :
CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS // source : ADEME.

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).
- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,1**.



Végétalisation en façade

13. Obligations imposées aux constructions, travaux, 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.

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone[1]

Présentation //

La zone UB 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, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre continu.
Elle recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.)
Dans l'ensemble, le tissu bâti (vigneron notamment) présente un intérêt patrimonial et une identité architecturale et urbaine à préserver et à mettre en valeur.

Localisation //

La zone UB correspond aux faubourgs vignerons d'Aniane.

Principaux objectifs[2] //

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle ;
- Maintenir les continuités écologiques et paysagère (espaces naturels en ville) ;
- Développer l'économie locale (entre tradition agricole, culture et tourisme) ;
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels ;
- Exploiter les potentialités liées au tourisme et aux loisirs (développer et diversifier l'offre d'hébergement) ;
- Conforter les commerces et services ;
- Revitaliser Aniane ;
- Conforter les polarités de la place E. Sanier, de l'ancien gymnase, des Halles et de la chapelle des Pénitents ;
- Libérer le coeur de ville de l'empreinte de la voiture ;
- Modérer la consommation d'énergie ;
- Réduire la fracture numérique...

Principales traductions réglementaires //

- Règles de destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisant l'habitation, les commerces, services (y compris hébergement hôtelier), l'exploitation agricole, les équipements et activités compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine ampleur ;
- Règles précises concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (règles concernant la morphologie bâtie et les aspects extérieurs en faveur de la préservation du patrimoine bâti identification des trames vertes urbaines à préserver, instauration d'un coefficient de biotope, etc.) ;
- Règles de prise en compte des risques naturels identifiés ;
- Principes d'emplacements réservés pour équipements publics ;
- Règles encadrant le stationnement (pour minimiser la place de la voiture sur l'espace public) ;
- Règles pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Règles imposant le pré-équipement en réseaux numériques dans les opérations d'une certaine importance, etc.

Servitudes //

- A3

La zone UB est concernée par des servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement.

- AC1

La zone UB est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- l'ancienne Abbaye,
- l'église Saint-Sauveur,
- l'ancienne église Saint-Jean-Baptiste dite «des Pénitents»,
- l'Hôtel de Ville.

Dans leurs périmètres de protection respectifs, reportés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), les au-

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)
2 cf. PADD (Pièce 2.)

torisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone UB est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Puits du Pont.
Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce 5.).

- PM1

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Moyenne Vallée de l'Hérault joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).
Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Sans objet

1. Occupations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Destinations

Le tableau page de droite indique les destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UB.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Sont autorisées les destinations suivantes sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat :

- **Exploitation agricole,**
- **Commerce,**
- **Artisanat,**
- **Services publics ou d'intérêt collectif.**

Est autorisée la destination suivante à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :

- **Hébergement hôtelier.**

1.2.2. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone UB est concernée par des obligations légales de débroussaillement.
Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).

La zone UB est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).

Risque inondation

La zone UB est concernée par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault joint en annexe du PLU (Pièce 5.) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone UB est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, exhaussement ou affouillement des sols
- Changements de destination et extension des constructions existantes ayant pour effet d'aggraver l'exposition au risque inondation des biens et personnes
- Tout type de dépôt

Dans l'AZI, repéré sur les documents gra-

Tableau des destinations

ZONE UB		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
HABITATION		
		A
HEBERGEMENT HOTELIER		
	ASC	
BUREAUX		
		A
COMMERCE		
	ASC	
ARTISANAT		
	ASC	
INDUSTRIE		
I		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	ASC	
ENTREPOT		
I		
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF		
	ASC	

phiques (Pièce 4.2.), sont admis de manière limitée uniquement :

- Reconstruction après sinistre autorisée, sauf si le sinistre est lié à une inondation, avec un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30cm par rapport à la côte des plus hautes eaux pour un évènement centennal ou à défaut par rapport au terrain naturel
- Clôtures perméables aux crues : limitation de la hauteur du mur bahut à 20cm, maillage de 20cm sur 20cm

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont autorisés suivant les cas :

- Projet de valorisation : sentier pédagogique, espaces de mise en valeur de la faune et de la flore.

De plus, une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.
En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune d'Aniane est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).
Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce 4.2.).
Sur la commune d'Aniane, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014 identifie deux voies :

- **la RD32**, depuis Gignac jusqu'au centre d'Aniane.
- **la déviation** d'Aniane, depuis la RD32 jusqu'au giratoire de la ZAE des Treilles.

Le classement sonore de ces infrastructures terrestres bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.
Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).
Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :

- Toute construction, tout travaux à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, drainage, exhaussement ou affouillement des sols, dépôt de terre
- Tout type de dépôt

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis uniquement :

- Les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion des zones humides, le cas échéant
- Les travaux relatifs à la mise en sécurité des personnes pour les bâtiments existants
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants…).

1.2.6. Affouillements et exhaussements

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 sont interdits.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée dont l'usage relève des destinations « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif », ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour des destinations de « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif ».

1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération produisant au moins 5 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Pour toute opération produisant au moins 10 logements, une part minimale de 30% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Accès

Dispositions générales

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 fonds voisins. 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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et 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.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

2.2. 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. 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.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2. 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.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

En l'absence de schéma directeur d'assainissement pluvial, les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m^2 nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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 com-

porter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.
En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

3.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

3.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction ;
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

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 ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

7. Emprise au sol

Non réglementé.

8. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches. La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée ;
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Hauteur maximale

Toute construction ou installation ne peut excéder 13,00 mètres de hauteur.
Un dépassement de cette hauteur peut être admis pour aligner un bâtiment avec le bâtiment voisin, lorsque ce dernier présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée.
Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.
Une tolérance de 1,00 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même largeur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15,00 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15,00 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

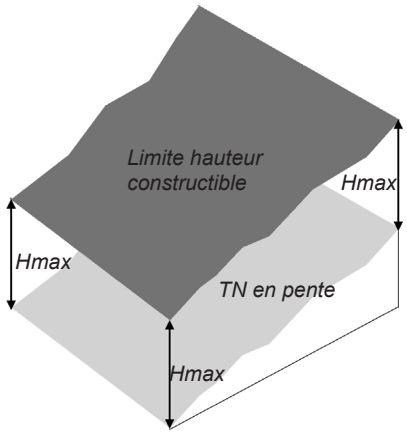


Illustration de la mesure de la hauteur

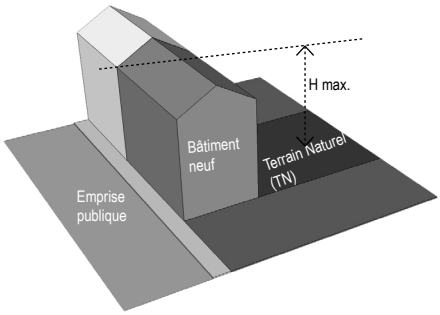


Illustration de la hauteur maximale autorisée

9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords



Tuiles canal orangées



Tuiles canal de teintes claires

Nuancier pour enduits de façades



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 prescriptions suivantes :

9.1. Toitures

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines.
Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les toitures plates sont interdites à l'exception des toitures terrasses accessibles et des toitures plates de faible importance, nécessaires en tant qu'élément de liaison entre toits.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munis de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.

9.2. Façades – ouvertures – balcons

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

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 ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.
Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée doivent être systématiquement conservés. Ils doivent être créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessus ou similaires.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris.
Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Les balcons débordant de plus de 30 centimètres sur le domaine public sont interdits.

9.3. Menuiseries – ferronneries

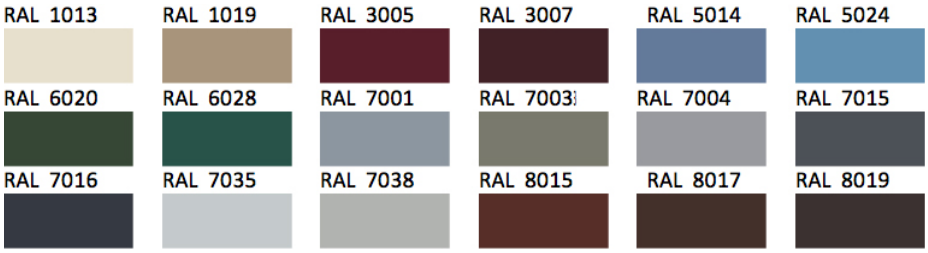
Les stores ou volets roulants sont interdits sur les façades donnant sur les voies et emprises publiques. Lorsqu'ils peuvent être admis, les coffrets doivent être obligatoirement intégrés ou masqués par un lambrequin et ne pas apparaître en façade, en sur-épaisseur.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires.

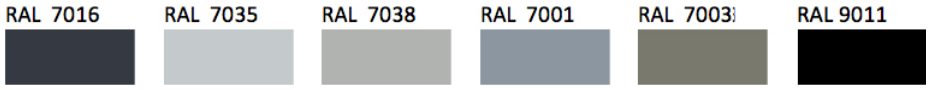
Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite[1].

Les 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.
Elles sont en métal brut ou peintes dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.

Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour ferronneries



9.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement, réalisées en maçonnerie, couronnées par un glacis demi-rond maçonné, ou par des blocs de pierres de taille.
Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rattachent.

9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.
Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont inter-

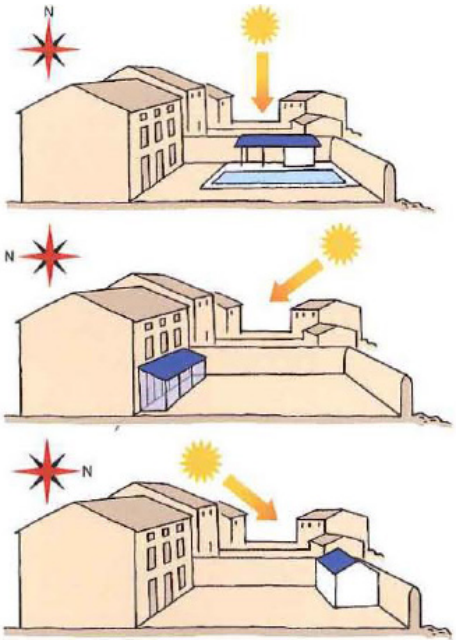
1 Lorsqu'il est recouru à des menuiseries en matière plastique (PVC), leur aspect doit s'harmoniser avec les menuiseries en bois des faubourgs, notamment en évitant les finitions brillantes, et en privilégiant des montants et des croisillons de faible épaisseur.



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantations autorisée : intégrée à la toiture







dites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles en toiture. Ils doivent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade ou par rapport à la couverture des toits en pente.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.
Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-contre.

10. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

10.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.
La demande d'autorisation d'urbanisme 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 aires 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 aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.
Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raison d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle ou treille agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements.
La hauteur des ombrières, tonnelles et treilles ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

10.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page de droite.

Ces exigences 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.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :
- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UB			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
HABITATION			
1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP.	Non règlementé	1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP. Dans les opétations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par logement.
HEBERGEMENT HOTELIER			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
BUREAUX			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
COMMERCE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
ARTISANAT			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
INDUSTRIE			
Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
ENTREPOT			
Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

11.1. Espaces libres

Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.
En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.
La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%[1]
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **30%** de l'assiette foncière de l'opération.
Lorsque la situation initiale comporte moins de 30% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.
Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m^3 de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

1 A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m^2 sera considérée comme constituant 15 m^2 d'espaces libres.

11.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.
Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m^2 d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.
La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

12.1. Performances énergétiques

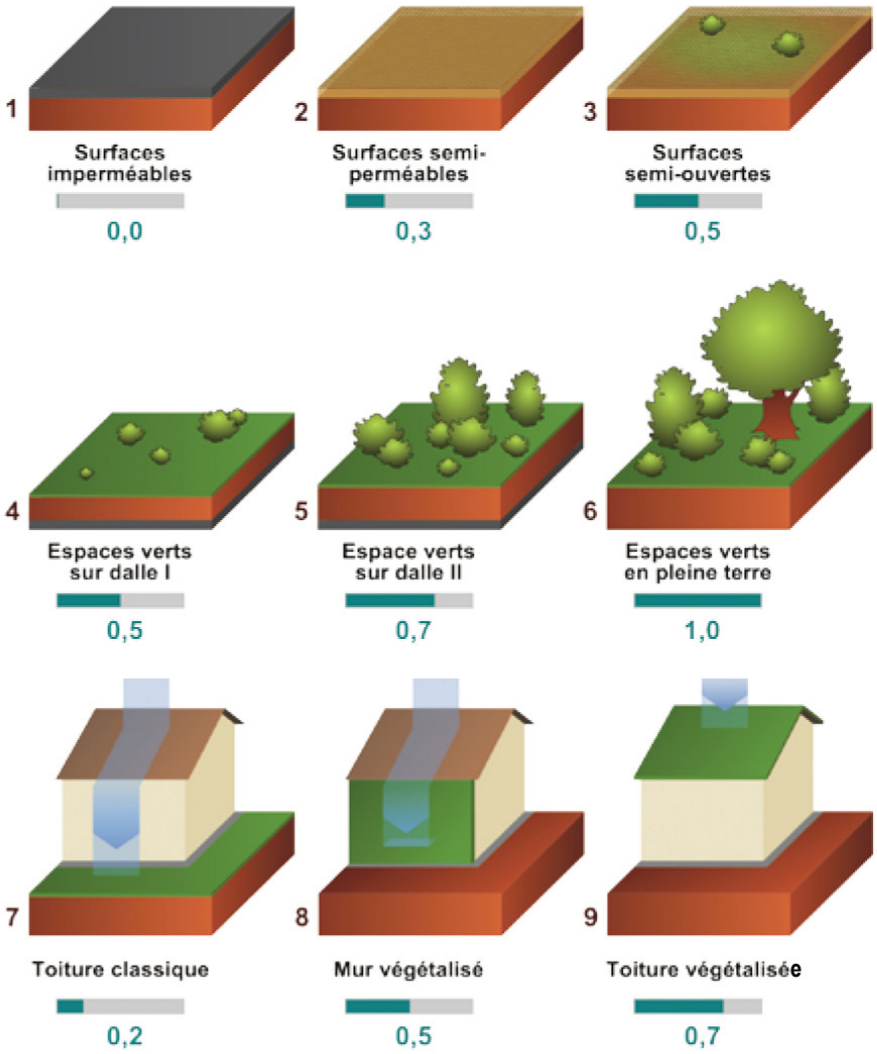
Non réglementé.

12.2. Performances environnementales

Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.
Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :
CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS // source : ADEME.

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).
- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,2**.



Espaces verts maintenus en pleine terre



Végétalisation en façade

13. Obligations imposées aux constructions, travaux, 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.

Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone[1]

Présentation //

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.
Elle correspond aux différents secteurs de développement urbain contemporain d'Aniane constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel
Il s'agit d'une zone de bâti relativement peu dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre discontinu.
Cette zone urbaine à une vocation principale d'habitat même si des activités, services et équipements y sont également admis.

Localisation //

La zone UD correspond aux extensions urbaines situées principalement en continuité des faubourgs (Pézouillet, Saint-Rome, Vernière, La Tane, etc.)

Principaux objectifs //

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle ;
- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles ;
- Maintenir les continuités écologiques et paysagère (espaces naturels en ville) ;
- Développer l'économie locale (entre tradition agricole, culture et tourisme) ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels ;
- Exploiter les potentialités liées au tourisme et aux loisirs (développer et diversifier l'offre d'hébergement) ;
- Conforter les commerces et services ;
- Revitaliser Aniane ;
- Conforter les polarités de la place E. Sanier, de l'ancien gymnase, des Halles et de la chapelle des Pénitents ;
- Modérer la consommation d'énergie ;
- Réduire la fracture numérique...

Principales traductions réglementaires //

- Règles de destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisant l'habitation, les commerces, services (y compris hébergement hôtelier), l'exploitation agricole, les équipements et activités compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine ampleur ;
- Règles favorisant la densification du tissu bâti existant (réduction des reculs, autorisation des mitoyennetés, règle imposant une densité minimale dans les opérations d'une certaine ampleur, etc.) ;
- Identification et protection des trames vertes urbaines à préserver, instauration d'un coefficient de biotope, etc. ;
- Règles de prise en compte des risques naturels identifiés ;
- Principes d'emplacements réservés pour équipements publics ;
- Règles pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Règles imposant le pré-équipement en réseaux numériques dans les opérations d'une certaine importance, etc.

Servitudes //

- A3

La zone UD est concernée par des servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement.

- AC1

La zone UD est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- l'ancienne Abbaye,
- l'église Saint-Sauveur,
- l'ancienne église Saint-Jean-Baptiste dite «des Pénitents»,
- l'Hôtel de Ville.

Dans leurs périmètre de protection respectifs, reportés sur le plan des servitudes, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

- INT1

La zone UD est concernée par une servitude relative aux cimetières.

- PM1

La zone UD est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Moyenne Vallée de l'Hérault joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).
Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

La zone UD est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (Secteur 1 : Terrains Minot).

Dans le périmètre concerné, les projets doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans la notice d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (Pièce 3.).

1. Occupations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Destinations

Le tableau ci-contre à droite indique les destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone UD.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Sont autorisées les destinations suivantes sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat :

- **Exploitation agricole,**
- **Commerce,**
- **Artisanat,**
- **Services publics ou d'intérêt collectif.**

Est autorisée la destination suivante à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :

- **Hébergement hôtelier.**

1.2.2. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone UD est concernée par des obliga-

Tableau des destinations

	ZONE UD		
	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
HABITATION			
			A
HEBERGEMENT HOTELIER			
		ASC	
BUREAUX			
			A
COMMERCE			
		ASC	
ARTISANAT			
		ASC	
INDUSTRIE			
	I		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
	I		
ENTREPOT			
	I		
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
		ASC	

tions légales de débroussaillement.
Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).

La zone UD est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).

Risque inondation

La zone UD est concernée par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault joint en annexe du PLU (Pièce 5.) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone UD est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).
Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, exhaussement ou affouillement des sols
- Changements de destination et extension des constructions existantes ayant pour effet d'aggraver l'exposition au risque inondation des biens et personnes
- Tout type de dépôt

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis de manière limitée uniquement :

- Reconstruction après sinistre autorisée, sauf si le sinistre est lié à une

inondation, avec un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30cm par rapport à la côte des plus hautes eaux pour un évènement centennal ou à défaut par rapport au terrain naturel
- Clôtures perméables aux crues : limitation de la hauteur du mur bahut à 20cm, maillage de 20cm sur 20cm

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont autorisés suivant les cas :
- Projet de valorisation : sentier pédagogique, espaces de mise en valeur de la faune et de la flore.

De plus, une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.
En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune d'Aniane est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).
Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce 4.2.).
Sur la commune d'Aniane, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014 identifie deux voies :
- **la RD32**, depuis Gignac jusqu'au centre d'Aniane.
- **la déviation** d'Aniane, depuis la RD32 jusqu'au giratoire de la ZAE des Treilles.

Le classement sonore de ces infrastructures terrestres bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce 5.).

Préservation de la ressource en eau

Dans le périmètre de protection éloigné du captage des Mattes, repéré sur les documents graphiques du PLU, l'ARS sera obligatoirement consultée au cas par cas pour avis préalable, et jugera de l'opportunité de demander l'avis de l'hydrogéologue agréé pour toutes les utilisations et occupations du sols suivantes :
- l'exploitation de carrières,
- le remblaiement de carrières ou gravières,
- l'ouverture et/ou le remblaiement de fouilles et excavations d'une profondeur supérieure à 2,00 mètres,
- les dépôts d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les dépôts de déchets inertes ou de ruines,
- les stockages d'hydrocarbures d'un volume supérieur à 5000 litres,
- les stockages ou dépôts d'eaux usées industrielles ou domestiques,
- les canalisations d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eaux usées de toutes natures,
- la construction de voies de communication,
- l'établissement de cimetières,
- la construction d'immeubles collectifs ou accueillant du public,
- l'établissement de campings,
- la construction de bâtiments à usage industriel.

1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :
- Toute construction, tout travaux à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, drainage, exhaussement ou affouillement des sols, dépôt de terre
- Tout type de dépôt

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis uniquement :
- Les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion des zones humides, le cas échéant
- Les travaux relatifs à la mise en sécurité des personnes pour les bâtiments existants
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants…).

1.2.6. Affouillements et exhaussements

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 sont interdits.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée dont l'usage relève des destinations « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif », ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour des destinations de « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif ».

1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération produisant au moins 5 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Pour toute opération produisant au moins 10 logements, une part minimale de 30% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

1.4. Densité

Non réglementé.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Accès

Dispositions générales

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 fonds voisins.
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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et 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.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

2.2. 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. 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.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2. 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.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en

limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

En l'absence de schéma directeur d'assainissement pluvial, les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m^2 nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.
En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

3.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

3.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être édifié :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3{,}00$ m).

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

1) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

2) 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) et 3) peuvent être appliquées éventuellement.

3) 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) et 2).

Dans tous les cas, les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

7. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à 30% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

8. Hauteur maximale des constructions

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres

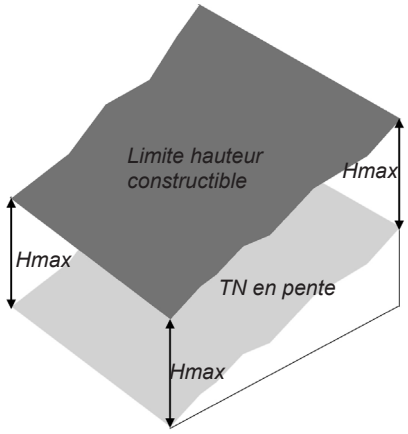


Illustration de la mesure de la hauteur

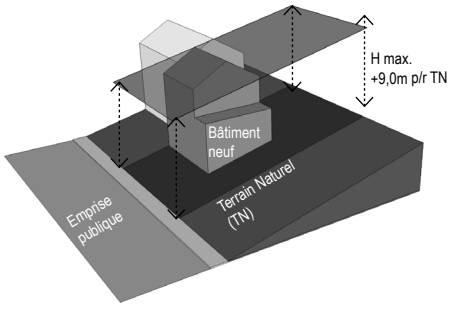


Illustration de la hauteur maximale autorisée.

9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 prescriptions suivantes :

9.1. Toitures

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques. Les toitures plates de toute sorte sont admises.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munis de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.

9.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s).



Tuiles canal orangées



Tuiles canal de teintes claires

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.

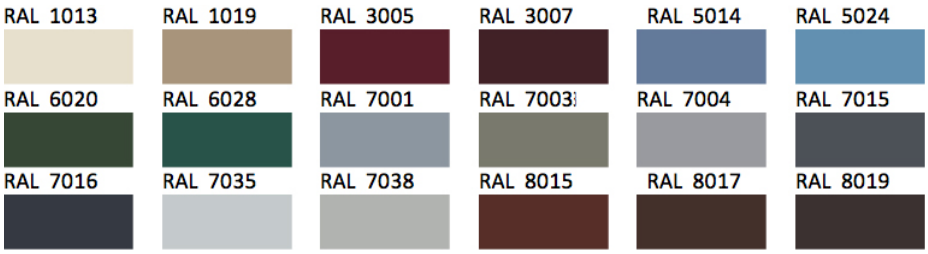
Nuancier pour enduits de façades



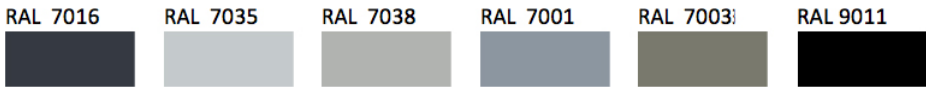
L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour ferronneries



9.3. Menuiseries – ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés sous réserve que les coffrets soient intégrés ou masqués par un lambrequin et n'apparaissent pas en façade, en sur-épaisseur.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires.

Les 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.
Elles sont en métal brut ou peintes dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.

9.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.
Les clôtures sont constituées en règle générale d'un mur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, éventuellement doublés de plantations.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder :
- 1,60 mètre pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur des murs bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises en fonction de la topographie des lieux :
- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Les grillages et panneaux grillagés rigides peuvent toutefois être admis à la condition d'être doublés d'une haie vive. Lorsqu'ils composent une clôture sur une emprise ou un espace public, ils doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle à au moins 80 cm de la limite sur l'espace public. La haie vive sera implantée dans ce recul, du côté de l'espace public.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies.
Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.
La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages



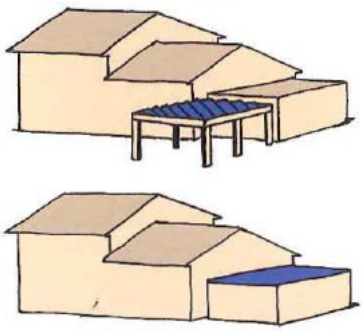
Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture



Clôture (mur doublé d'une haie vive)

Implantations autorisée : intégrée à la toiture







Clôture (mur bahut surmonté d'une grille)



Clôture admise (panneau grillagé doublé d'une haie vive du côté de l'espace public)

peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.
Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles en toiture. Ils doivent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade ou par rapport à la couverture des toits en pente.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.
Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus.

10. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

10.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.
La demande d'autorisation d'urbanisme 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 aires 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 aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.
Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raison d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

10.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page de droite.

Ces exigences 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.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UD			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
HABITATION			
1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP.	Non règlementé	1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP. Dans les opétations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par logement.
HEBERGEMENT HOTELIER			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
BUREAUX			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
COMMERCE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
ARTISANAT			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
INDUSTRIE			
Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
ENTREPOT			
Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

11.1. Espaces libres

Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.
En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.
La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%[1]
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **50%** de l'assiette foncière de l'opération.
Lorsque la situation initiale comporte moins de 50% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.
Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m^3 de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

1 A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m^2 sera considérée comme constituant 15 m^2 d'espaces libres.

11.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.
Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m^2 d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.
La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

12.1. Performances énergétiques

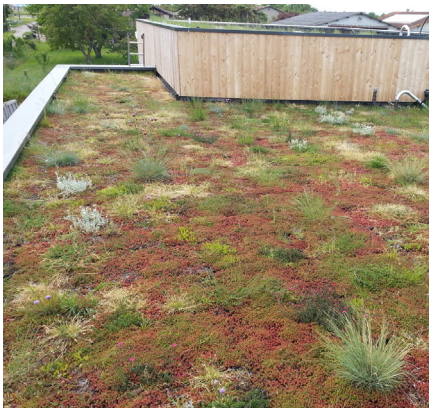
Non réglementé.

12.2. Performances environnementales

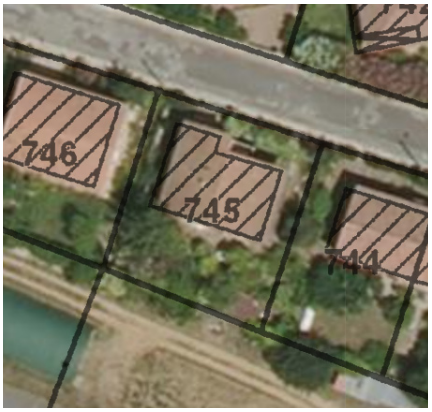
Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.
Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :
CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :



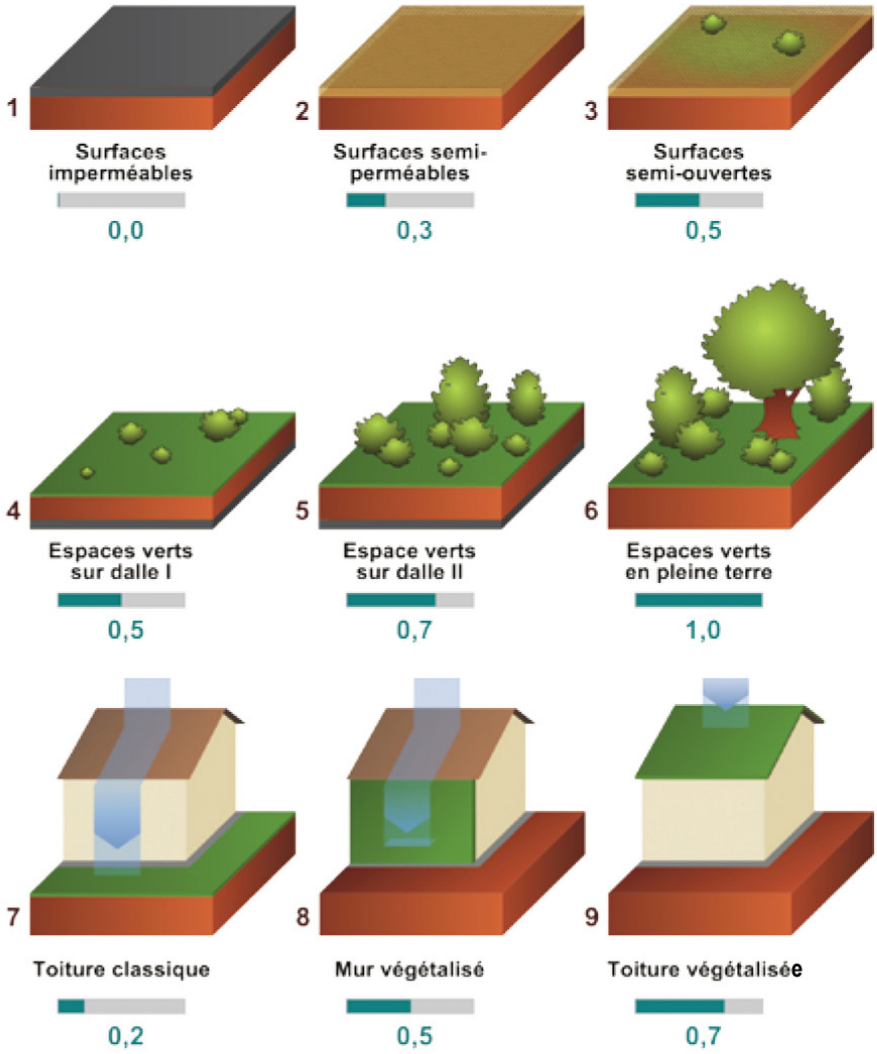
Végétalisation en toiture



Espaces verts maintenus en pleine terre



Végétalisation en façade



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS // source : ADEME.

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m^2 de pleine terre équivalent à 10 m^2 de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).
- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10 m^2 de toiture végétalisée équivalent à 7 m^2 de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,3**.

13. Obligations imposées aux constructions, travaux, 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.

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone[1]

Présentation //

La zone UE 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.
Elle correspond aux Zones d'Activités Économiques.

Cette zone urbaine accueille principalement des activités industrielles, artisanales et commerciales, notamment les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone UE comporte 2 secteurs repérés sur les documents graphiques :
- La Terrasse,
- Les Treilles

Localisation //

La zone UE correspondant aux ZAE «La Terrasse» et «Les Treilles», situées réspectivement au nord et au sud-ouest du village, en bordure de la RD32.

Principaux objectifs[2] //

- Développer l'économie locale,
- Conforter les commerces et services,
- Conforter le cadre de vie et préserver les qualités (...) paysagères (...)

Principales traductions réglementaires //

- Règles autorisant les activités, notamment les activités du secteur secondaire et tertiaire,
- Règles d'aspects extérieurs (colorimétrie) tenant compte du contexte pour une meilleure insertion paysagère.

Servitudes //

- A3

La zone UE est concernée par des servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement.

- AS1

La zone UE est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Puits du Pont.
Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce 5.).

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Sans objet.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)
2 cf. PADD (Pièce 2.)

UE

1. Occupations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Destinations

Le tableau ci-contre indique les destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone UE.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

1.2.1. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

- **Exploitation agricole** : Sont autorisés les constructions destinées à l'exploitation agricole sous condition de ne pas induire de nuisance ni de pollution incompatible avec la proximité des habitations voisines et activités admises dans la zone.
- **Habitation** : Est autorisée uniquement l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% supplémentaires de la SDP existante. L'extension admise ne doit conduire à la création d'aucun nouveau logement.
- **Commerce** : Est autorisé uniquement le commerce dans la ZAE de la Terrasse. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux commerces existants à la date d'approbation de la procédure

Tableau des destinations

	ZONE UE		
	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
HABITATION			
		ASC	
HEBERGEMENT HOTELIER			
	I		
BUREAUX			
	I		
COMMERCE			
		ASC	
ARTISANAT			
			A
INDUSTRIE			
			A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
		ASC	
ENTREPOT			
			A
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
			A

de Modification n°1 du PLU et aux activités artisanales et/ou de production qui auraient également une dimension de vente qui sont implantés dans la ZAE des Treilles à la date d'approbation de la procédure de Modification n°1 du PLU.

1.2.2. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone UE est concernée par des obligations légales de débroussaillement.
Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).

Risque inondation

La zone UE est concernée par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault joint en annexe du PLU (Pièce 5.) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

Une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.
En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune d'Aniane est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).
Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce 4.2.).
Sur la commune d'Aniane, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014 identifie deux voies :

- **la RD32**, depuis Gignac jusqu'au centre d'Aniane.
- **la déviation** d'Aniane, depuis la RD32 jusqu'au giratoire de la ZAE des Treilles.

Le classement sonore de ces infrastructures terrestres bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.
Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).
Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :
- Toute construction, tout travaux à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, drainage, exhaussement ou affouillement des sols, dépôt de terre
- Tout type de dépôt

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis uniquement :
- Les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion des zones humides, le cas échéant
- Les travaux relatifs à la mise en sécurité des personnes pour les bâtiments existants
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants…).

1.2.6. Affouillements et exhaussements

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 sont interdits.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

1.3.2. Mixité sociale

Sans objet.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Accès

Dispositions générales

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 fonds voisins.
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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et 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.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

2.2. 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. 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.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2. 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.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

En l'absence de schéma directeur d'assainissement pluvial, les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m^2 nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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.
Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

3.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

3.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise.

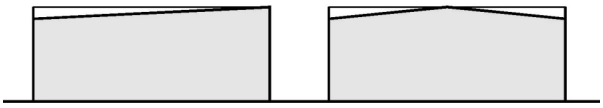
Lorsqu'un bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L = H/2 ≥ 5,00 m).

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

7. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.



Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente

8. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres

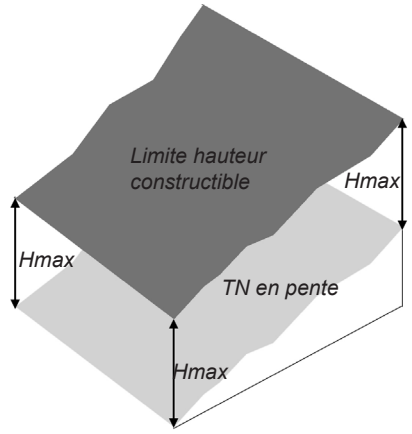


Illustration de la mesure de la hauteur

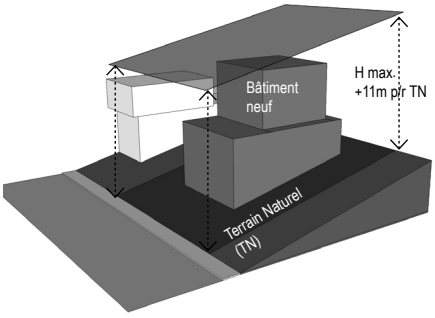


Illustration de la hauteur maximale autorisée

9. Aspect extérieur des constructions

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 prescriptions suivantes :

9.1. Toitures

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.
Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munis de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.

La Terrasse :

Tout type de toiture est admis dans la mesure ou il contribue à la cohérence globale du projet architectural.
Les toitures en pente sont de volume simple.
Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les Treilles :

Sont imposées des toitures plates ou à faible pente avec relevé d'acrotère.



Tuiles canal orangées



Couverture bac acier avec acrotère



Toiture photovoltaïque avec acrotère

9.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s).
Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.
Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.
Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect du nuancier page de droite.
Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

La Terrasse :

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page de droite.

Les Treilles

Les bardages bois sont interdits, les parties maçonnées doivent être limitées aux locaux d'accueil et de bureaux. Les espaces consacrés au stockage et à la production seront traités en bardage ou panneaux composites dans le respect du nuancier ci-dessous.

9.3. Menuiseries – ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.
Selon le secteur (La Terrasse, Les Treilles), les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

9.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.
Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces dans le respect du nuancier pour enduits de façades ci-contre.
Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

RAL 9018

Nuancier pour enduits de façades et parties maçonnées (La Terrasse - Les Treilles)

RAL 7035 RAL 7038 RAL 7001 RAL 7003

Nuancier pour panneaux composites et bardages (La Terrasse)

RAL 7016 RAL 7035 RAL 7038 RAL 7001 RAL 7003 RAL 9011

Nuancier pour menuiseries et ferronneries (La Terrasse)

RAL 6019 RAL 6021 RAL 6025

Nuancier pour panneaux composites et bardages (Les Treilles)

RAL 6019 RAL 6021 RAL 7016 RAL 9018

Nuancier pour menuiseries et ferronneries (Les Treilles)

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



Clôture (mur bahut surmonté d'une grille)



Clôture admise (panneau grillagé + haie)

La Terrasse :

Les clôtures sont constituées en règle générale d'un mur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, éventuellement doublés de plantations.
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.
La hauteur des murs bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises en fonction de la topographie des lieux :

- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété.

Les grillages et panneaux grillagés rigides peuvent toutefois être admis à la condition d'être doublés d'une haie vive.

Lorsqu'ils composent une clôture sur une emprise ou un espace public, ils doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle à au moins 80 cm de la limite sur l'espace public. La haie vive sera implantée dans ce recul, du côté de l'espace public.

Les Treilles :

Les clôtures sont constituées en règle générale d'un mur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, éventuellement doublés de plantations.
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,10 mètre.
La hauteur des murs bahut ne doit pas excéder 1,00 mètre.

Les grillages et panneaux grillagés rigides peuvent toutefois être admis à la condition d'être doublés d'une haie vive. Lorsqu'ils composent une clôture sur une emprise ou un espace public, ils doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle à au moins 80 cm de la limite sur l'espace public. La haie vive sera implantée dans ce recul, du côté de l'espace public.

Quelle que soit la nature de la clôture, un tiers au moins du linéaire sera doublé d'une haie.

9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les dépôts de combustibles et aires de stockages doivent être sécurisés et invisibles depuis la voie publique.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs et autres 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 toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

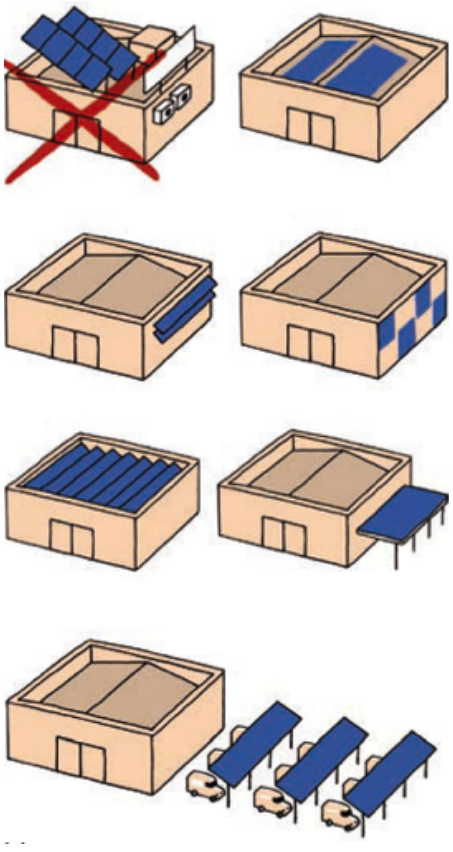


Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantations autorisée : intégrée à la toiture



Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente et couverte de tuiles, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus.







Traitement des espaces libres plantés



Traitement des ombrages photovoltaïques

10. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

10.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.
La demande d'autorisation d'urbanisme 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 aires 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 aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.
Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raison d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

10.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Ces exigences 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.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

UE

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UE			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
HABITATION			
1 pl par tranche de 50 m2 jusqu'à 100 m2 de SDP. 2 pl minimum par logement au-delà de 100 m2 de SDP.	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
HEBERGEMENT HOTELIER			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
BUREAUX			
Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
COMMERCE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
ARTISANAT			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
INDUSTRIE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
ENTREPOT			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

11.1. Espaces libres

Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.
En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.
La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%[1]
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **20%** de l'assiette foncière de l'opération.
Lorsque la situation initiale comporte moins de 20% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.
Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m^3 de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

1 A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m^2 sera considérée comme constituant 15 m^2 d'espaces libres.

11.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.
Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m^2 d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.
La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

12.1. Performances énergétiques

Non réglementé.

12.2. Performances environnementales

Coefficient de biotope

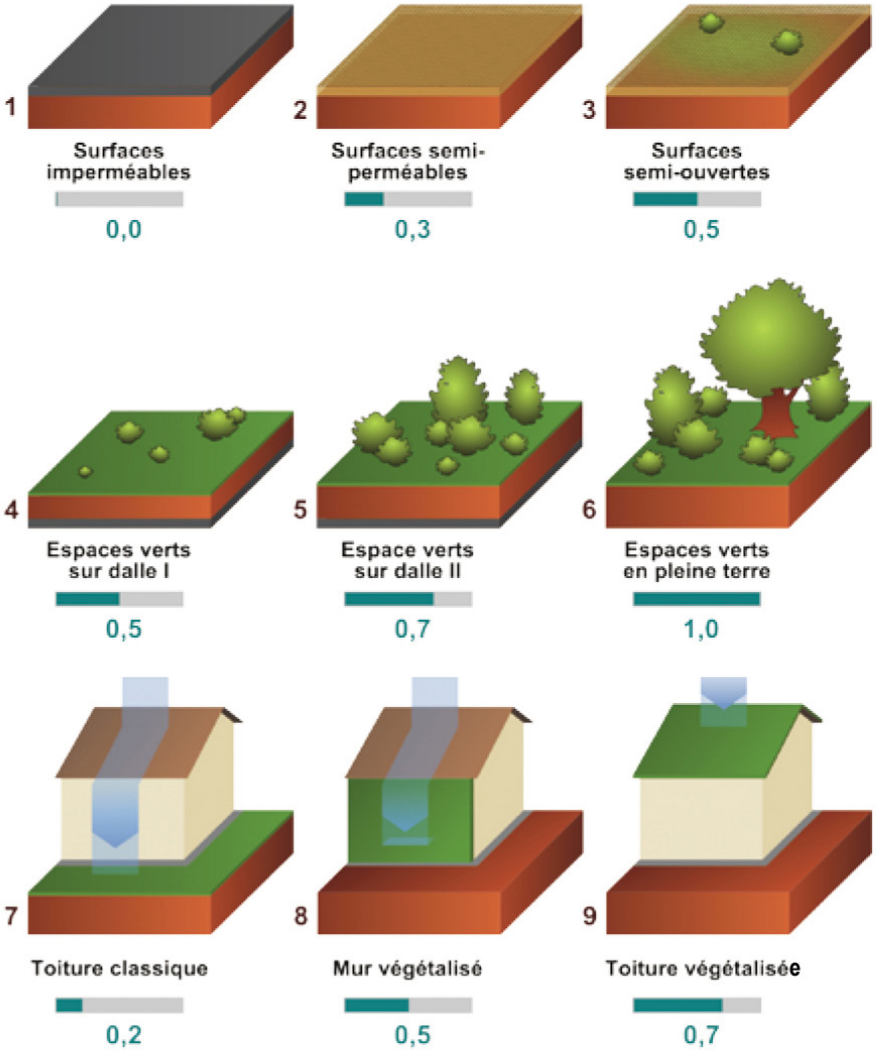
Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.
Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :
CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

UE



Végétalisation en toiture



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS // source : ADEME.

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).
- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,2**.

13. Obligations imposées aux constructions, travaux, 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.

UE

Dispositions applicables à la zone 1AU1

Caractère de la zone[1]

Présentation //

La zone 1AU1 recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés.

Elle est destinée à accueillir des projets urbains réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble.

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

La zone 1AU1 est prévue pour une urbanisation à court et moyen termes.

La zone 1AU1 comporte 2 secteurs :

- **1AU1o1 :** secteur d'habitat prioritaire à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble
- **1AU1o2** : secteur d'habitat à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

Localisation //

La zone 1AU1 correspond au secteur de renouvellement urbain des Terrains Minot

- **Le secteur 1AU1o1** correspond aux terrains devant accueillir une urbanisation mixte en extension, dans l'articulation de la Place Etienne Sanier et du lotissement du Plan de Sauve ;
- **Le secteur 1AU1o2** : correspond aux terrains devant accueillir une urbanisation mixte en renouvellement urbain.

Principaux objectifs[2] //

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle ;
- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles ;
- Maintenir les continuités écologiques et paysagère (espaces naturels en ville) ;
- Développer l'économie locale (entre tradition agricole, culture et tourisme) ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels ;
- Exploiter les potentialités liées au tourisme et aux loisirs (développer et diversifier l'offre d'hébergement) ;
- Conforter les commerces et services ;
- Revitaliser Aniane ;
- Conforter les polarités de la place E. Sanier ;
- Modérer la consommation d'énergie ;
- Réduire la fracture numérique...

Principales traductions réglementaires //

- Règles de destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisant l'habitation, les commerces, services (y compris hébergement hôtelier), l'exploitation agricole, les équipements et activités compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine ampleur ;
- Règles précises concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (règles concernant la morphologie bâtie et les aspects extérieurs en faveur de la préservation du patrimoine bâti identification des trames vertes urbaines à préserver, instauration d'un coefficient de biotope, etc.) ;
- Règles de prise en compte des risques naturels identifiés ;
- Principes d'emplacements réservés pour équipements publics ;
- Règles encadrant le stationnement (pour minimiser la place de la voiture sur l'espace public) ;
- Règles pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Règles imposant le pré-équipement en réseaux numériques dans les opérations d'une certaine importance, etc.

Servitudes //

- A3

La zone 1AU1 est concernée par des servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement.

- AC1

La zone 1AU1 est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- l'ancienne Abbaye,
- l'église Saint-Sauveur,
- l'ancienne église Saint-Jean-Baptiste dite «des Pénitents»,
- l'Hôtel de Ville.

Dans leurs périmètre de protection respectifs, reportés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), les autorisa-

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

2 cf. PADD (Pièce 2.)

tions d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone 1AU1 est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Puits du Pont.
Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce 5.).

- PM1

La zone 1AU1 est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Moyenne Vallée de l'Hérault joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).
Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

La zone 1AU1 est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur 1 : Terrains Minot).

Dans le périmètre concerné, les projets doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans la notice d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (Pièce 3.)

1. Occupations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Destinations

Le tableau page de droite indique les destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone 1AU1.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Autorisations sous conditions

Dans l'ensemble de la zone 1AU1 :

Dans la zone 1AU, la délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

Sont autorisés, sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat et à condition de ne pas compromettre la compatibilité à l'OAP 1. « Terrains Minot », les sous-destinations suivantes :

- **Commerce,**
- **Artisanat,**
- **Services publics ou d'intérêt collectif.**

Est autorisée la destination suivante à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :

- **Hébergement hôtelier.**

Dans les secteurs 1AU1o1 et 1AU1o2 :

Les occupations et utilisations du sol admises sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intéressant au moins la totalité d'un secteur. L'urbanisation du secteur 1AU1o2 ne peut s'opérer que simultanément ou consécutivement à l'urbanisation du secteur 1AU1o1.

1.2.2. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone 1AU1 est concernée par des obligations légales de débroussaillement.
Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).

La zone 1AU1 est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt (très faible et faible). Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).

Risque inondation

La zone 1AU1 est concernée par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault joint en annexe du PLU (Pièce 5.) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

Une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau

Tableau des destinations

	ZONE 1AU1		
	Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
HABITATION			
			A
HEBERGEMENT HOTELIER			
		ASC	
BUREAUX			
			A
COMMERCE			
		ASC	
ARTISANAT			
		ASC	
INDUSTRIE			
	I		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
	I		
ENTREPOT			
	I		
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
		ASC	

repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.
En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune d'Aniane est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).
Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce 4.2.).
Sur la commune d'Aniane, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014 identifie deux voies :

- **la RD32**, depuis Gignac jusqu'au centre d'Aniane.

- **la déviation** d'Aniane, depuis la RD32 jusqu'au giratoire de la ZAE des Treilles.

Le classement sonore de ces infrastructures terrestres bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Affouillements et exhaussements

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 sont interdits.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération produisant au moins 3 logements, une part minimale de 30% doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Accès

Dispositions générales

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 fonds voisins.
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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et 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.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

2.2. 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. 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.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2. 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.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.
Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.
Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Eaux pluviales

En l'absence de schéma directeur d'assainissement pluvial, les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m^2 nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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.
Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.
En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

3.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

3.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être édifié :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3{,}00$ m).

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

1) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

2) 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 du paragraphe 1).

3) Lorsque les constructions et installations sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, la règle de recul s'applique aux limites extérieures de l'opération uniquement.

Dans tous les cas, les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

7. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à 30% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

8. Hauteur des constructions

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres.

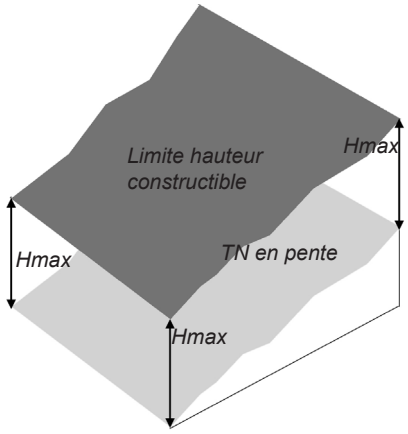


Illustration de la mesure de la hauteur

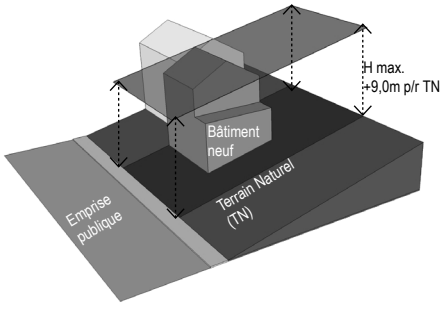


Illustration de la hauteur maximale autorisée

9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 prescriptions suivantes :

9.1. Toitures

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les toitures plates de toute sorte sont admises.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munis de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



Tuiles canal orangées



Tuiles canal de teintes claires

9.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

9.3. Menuiseries – ferronneries

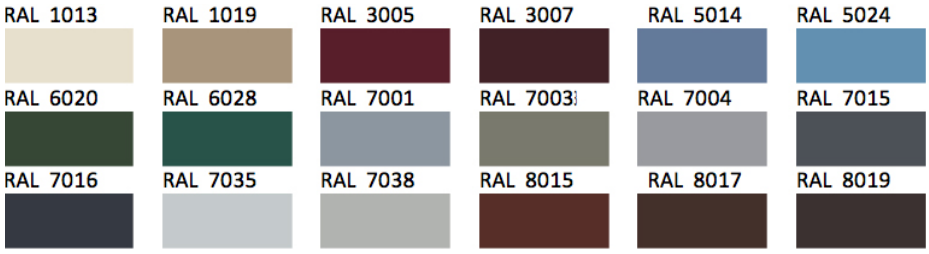
Les stores ou volet roulants sont autorisés sous réserve que les coffrets soient intégrés ou masqués par un lambrequin et n'apparaissent pas en façade, en sur-épaisseur.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires.

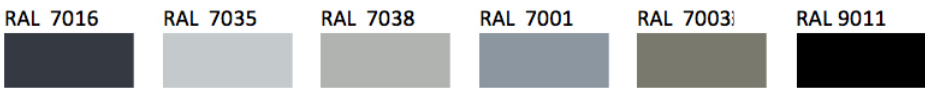
Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires.

Les 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.
Elles sont en métal brut ou peintes dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.

Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour ferronneries



Nuancier pour enduits de façades



9.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient.

Les clôtures sont constituées en règle générale d'un mur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, éventuellement doublés de plantations.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder :
- 1,60 mètre pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 1,80 mètre pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur des murs bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises en fonction de la topographie des lieux :
- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Les grillages et panneaux grillagés rigides peuvent toutefois être admis à la condition d'être doublés d'une haie vive. Lorsqu'ils composent une clôture sur une emprise ou un espace public, ils doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle à au moins 80 cm de la limite sur l'espace public. La haie vive sera implantée dans ce recul, du côté de l'espace public.

Les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

Les murs bahut peuvent également être surmontés de lisses bois ou de claires voies. Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou les éléments de maçonnerie de portail. Les portails ou portillons doivent être de forme simple.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



Clôture (mur doublé d'une haie vive)



Clôture (mur bahut surmonté d'une grille)



Clôture admise (panneau grillagé doublé d'une haie vive du côté de l'espace public)

9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.
Les descentes d'eau pluviale apparentes en façade doivent être assurées obligatoirement par des canalisations métalliques ou céramiques.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent pas être apposés en façade (sur console) ou visibles en toiture. Ils doivent être intégrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade ou par rapport à la couverture des toits en pente.

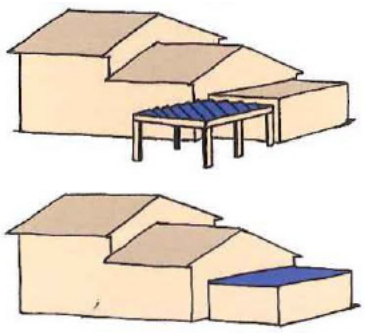
Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.
Lorsqu'ils sont posés sur des toitures couvertes de tuiles et en pente, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantations autorisée : intégrée à la toiture





inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus.

10. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

10.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.
La demande d'autorisation d'urbanisme 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 aires 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 aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.
Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raison d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

10.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page de droite.

Ces exigences 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.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE 1AU1			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
HABITATION			
1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP.	Non règlementé	1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP. Dans les opétations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par logement.
HEBERGEMENT HOTELIER			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
BUREAUX			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
COMMERCE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
ARTISANAT			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
INDUSTRIE			
Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
ENTREPOT			
Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF			
Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

11.1. Espaces libres

Définitions des «espaces libres»

Les espaces libres sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.
En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces libres.
La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%[1]
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Obligation de maintien d'espaces libres

Pour chaque construction, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **50%** de l'assiette foncière de l'opération.
Lorsque la situation initiale comporte moins de 50% d'espaces libres, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces libres existants.
Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte des espaces libres, la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif (0,5 m^3 de contenance minimum) de manière à ce qu'elles puissent être utilisées pour l'arrosage.

1 A titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m^2 sera considérée comme constituant 15 m^2 d'espaces libres.

11.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.
Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m^2 d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.
Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

12.1. Performances énergétiques

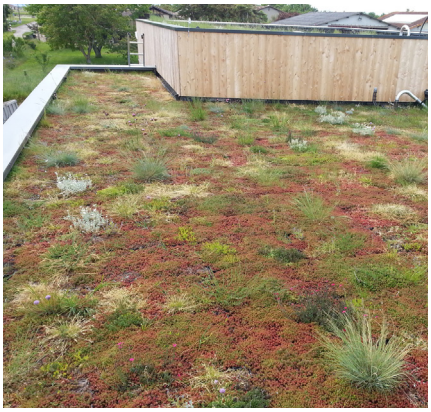
Non réglementé.

12.2. Performances environnementales

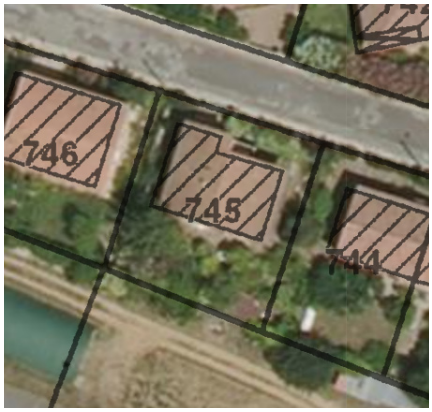
Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.
Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :
CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :



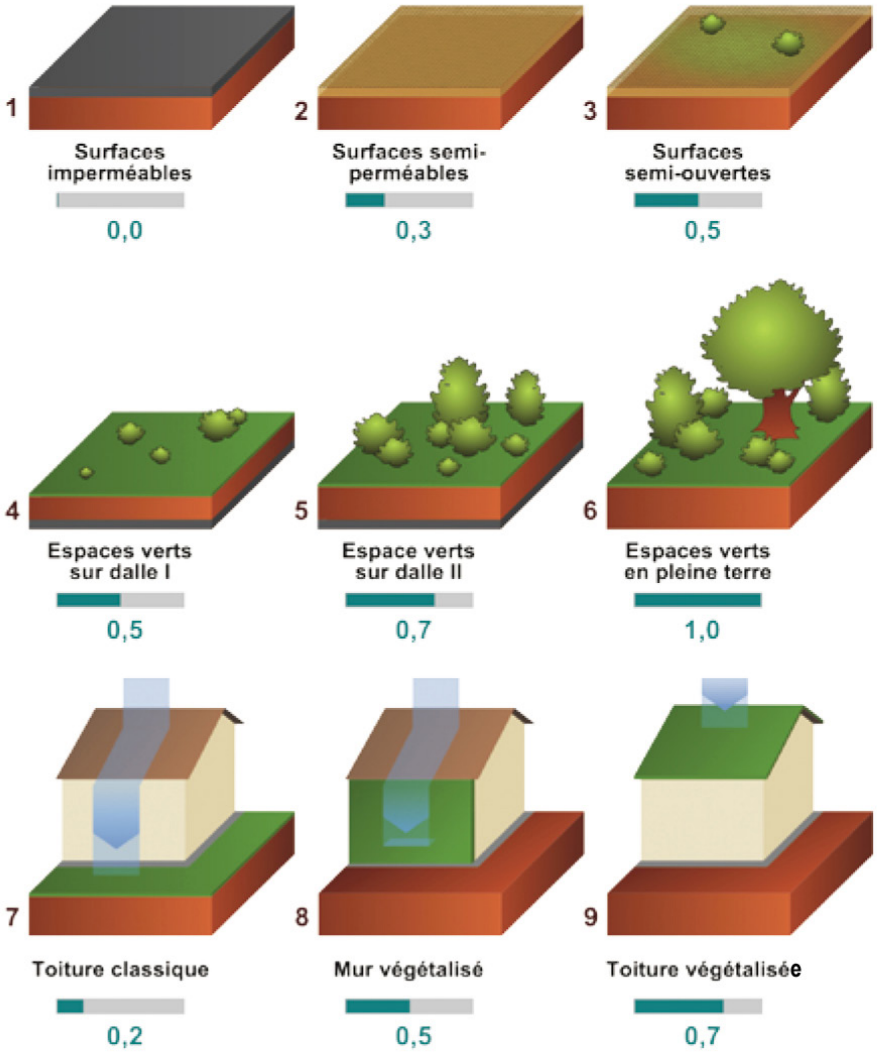
Végétalisation en toiture



Espaces verts maintenus en pleine terre



Végétalisation en façade



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Référentiel pour la détermination du CBS // source : ADEME.

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m^2 de pleine terre équivalent à 10 m^2 de surface favorable à la biodiversité (10 x 1).
- Les murs et toitures végétalisés ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10 m^2 de toiture végétalisée équivalent à 7 m^2 de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : **0,3**.

13. Obligations imposées aux constructions, travaux, 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.

Dispositions applicables à la zone 0AU2

Caractère de la zone[1]

Présentation //

La zone 0AU2 recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés.

Elle est destinée à accueillir des projets urbains réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble.

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

La zone 0AU2 est prévue pour une urbanisation à moyen et long termes sous condition de réalisation des équipements nécessaires à chaque opération, et notamment sous condition de la mise à niveau des capacités de distribution d'eau potable.

Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la zone 0AU2 constitue une réserve foncière inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est possible après modification ou révision du PLU en intégrant l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Localisation //

La zone 0AU2 correspond au secteur d'extension urbaine, localisé au niveau du quartier des Cerisiers.

Principaux objectifs[2] //

Dans l'ensemble de la zone 0AU2, à terme :
- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle ;
- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles ;
- Maintenir les continuités écologiques et paysagère (espaces naturels en ville) ;
- Développer l'économie locale (entre tradition agricole, culture et tourisme) ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels ;
- Exploiter les potentialités liées au tourisme et aux loisirs (développer et diversifier l'offre d'hébergement) ;
- Conforter les commerces et services ;
- Revitaliser Aniane ;
- Modérer la consommation d'énergie ;
- Réduire la fracture numérique...

Dans l'ensemble de la zone 0AU2, dans l'immédiat :
- Maintien du caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des équipements nécessaires à l'accueil des futures constructions.

Principales traductions réglementaires //

Dans l'ensemble, la zone 0AU2, dans l'immédiat :
- Principe d'inconstructibilité.

Servitudes //

- A3

La zone 0AU2 est concernée par des servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement.

- AC1

La zone 0AU2 est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques du monument suivant :
- l'ancienne Abbaye,

Dans son périmètre de protection, reporté sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone 0AU2 est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Puits du Pont. Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce 5.).

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

La zone 0AU2 est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur 2 : Cerisiers).

Dans les périmètres concernés, les projets devront être compatibles avec les dispositions prévues dans la notice d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (Pièce 3.)

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

2 cf. PADD (Pièce 2.)

0AU2

1. Occupations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Destinations

Le tableau ci-contre indique les destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone 0AU2.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone 0AU2, toute nouvelle construction est interdite.

1.2.1. Autorisations sous conditions

Sans objet.

1.2.2. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone 0AU est concernée par des obligations légales de débroussaillement.
Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la

Tableau des destinations

ZONE 0AU2		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
HABITATION		
I		
HEBERGEMENT HOTELIER		
I		
BUREAUX		
I		
COMMERCE		
I		
ARTISANAT		
I		
INDUSTRIE		
I		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
I		
ENTREPOT		
I		
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF		
I		

mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.4. Patrimoine architectural

Sans objet.

1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Sans objet.

1.2.6. Affouillements et exhaussements

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 sont interdits.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

1.3.2. Mixité sociale

Sans objet.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Accès

Sans objet.

2.2. Voirie

Sans objet.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. Eau potable

Sans objet.

3.2. Assainissement

Sans objet.

3.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Sans objet.

3.4. Déchets ménagers

Sans objet.

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

0AU2

7. Emprise au sol

Sans objet.

8. Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

10. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

11.1. Espaces libres

Sans objet.

11.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.
Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m^2 d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

12.1. Performances énergétiques

Non réglementé.

12.2. Performances environnementales

Sans objet.

13. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone[1]

Présentation //

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.

La zone A se divise en 2 secteurs :

- **A1 :** zone agricole « constructible », comportant un sous-secteur **A1m**, présentant une sensibilité paysagère.
- **A2** : zone agricole « protégée ».

Localisation //

La zone A correspond principalement aux espaces agricoles localisés au sein de la plaine qui s'étend à l'ouest du territoire communal, jusqu'à l'Hérault, et à quelques terrains sur les reliefs du Tourtou et de l'Arboussas.

- **A1 :** secteur agricole correspondant à la plaine de l'ouest, au niveau de Carols, Les Treilles, Les Conquettes, Coste Soulane, Saint-Sébastien, Le Causse, Graniès, etc.
- **A1m** : sous-secteur correspondant à la plaine irriguée, à l'ouest de la commune, entre l'Hérault et le canal d'irrigation de Gignac (La Coulandre, La Grange, Fonmeurette, Les Charmettes, etc.). Ce sous secteur présente des enjeux paysagers dans la plaine, aux abords des espaces habités et aux abords du Grand Site.

- **A2 :** secteur agricole correspondant aux espaces sensibles à protéger fortement en raison du potentiel économique, ou de la qualité des sites et des paysages (abords du Grand Site, coteaux constituant l'écrin paysager du village) : Brousses Basses, Niplos, Devès Bas, Devès Haut, Bruyères Basses, Thomet, Le Mas Cambon, Le Tourtou, Valcrose, ainsi qu'aux abords des Mas d'Arnaud, de Laval et de Daumas, du Château de Capion, etc.

Principaux objectifs[2] //

Dans l'ensemble de la zone A :

- Développer l'économie locale (…) ;
- Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles ;
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires.

Dans le secteur A1 :

- Accueillir les constructions nécessaires au développement de l'activité agricole.

Dans le sous-secteur A1m :

- Préserver les paysages ruraux.

Dans le secteur A2 :

- Préserver durablement les espaces cultivés ou offrant un potentiel agricole situés dans les espaces de transition entre les garrigues et la plaine ;
- Préserver les paysages ruraux.

Principales traductions réglementaires //

Dans l'ensemble de la zone A :

- Règles de constructibilité limitée ;
- Règles de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

Dans le secteur A1 :

- Autorisation des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole de tout type.

Dans le sous-secteur A1m :

- Modération de la hauteur des constructions admises.

Dans le secteur A2 :

- Principe d'inconstructibilité.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)

2 cf. PADD (Pièce 2.)

A

Servitudes //

- A3

La zone A est concernée par des servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement.

- AC1

La zone A est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- l'ancienne Abbaye,
- l'église Saint-Sauveur,
- l'ancienne église Saint-Jean-Baptiste dite «des Pénitents»,
- l'Hôtel de Ville.

Dans leurs périmètre de protection respectifs, reportés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AC2

La zone A est en partie concernée par la servitude de protection du site classé des gorges de l'Hérault.
Dans le périmètre de protection du site reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone A est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Puits du Pont.
Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce 5.).

- PM1

La zone A est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Haute Vallée de l'Hérault joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).
Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

- PT1

La zone A est en partie concernée par des servitudes attachées à la protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.
Dans les périmètres reportés sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU, les utilisations et occupation du sol doivent respecter les dispositions des arrêtés joints en Annexes du PLU (Pièce 5.).

- PT2

La zone A est en partie concernée par des servitudes attachées à la protection des centres radioélectrique contre les obstacles.
Dans les périmètres reportés sur le plan des servitudes, les utilisations et occupation du sol doivent respecter les dispositions des arrêtés joints en Annexes du PLU (Pièce 5.).

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Sans objet

1. Occupations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Destinations

Le tableau page suivante indique les destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone A.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations du sols mentionnés à l'article 1.2.1. suivant.

1.2.1. Autorisations sous conditions

Sous réserve de n'être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises les destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A :

- **Services publics ou d'intérêt collectif** Toutefois, les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.
- **Habitation** : l'habitation sous quelque forme que se soit (construction nouvelle, extension, annexe) n'est admise que dans les conditions prévues aux paragraphes suivants.

Dans le secteur A1 :

- **Exploitation agricole** : sont admises toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole. Sont admises aussi les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- **Habitation** : les nouvelles habitations sont admises sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite d'une habitation par exploitation, dans la limite de 150 m² de SDP, et à condition que les constructions soient implantées à une distance inférieure à 100 m des bâtiments constituant le siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une adaptation limitée de cette distance peut être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions techniques, topographiques ou d'environnement particulières.

Dans le sous-secteur A1m :

- **Exploitation agricole** : sont admises toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole dans la limite de 150 m² de SDP. Les serres tunnel ne sont pas concernées par cette limitation de surface. L'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU est également admise, dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.
- **Habitation** : N'est admise que l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite de 150 m² de SDP au total.

Dans le secteur A2 :

A l'exception des constructions et usages admis dans l'ensemble de la zone A, toute nouvelle construction est interdite.

- **Exploitation agricole** : est admise toutefois l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole, dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.

1.2.2. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone A est concernée par des obligations légales de débroussaillement. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).
Tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie). Ces équipements peuvent

A

Tableau des destinations

ZONE A		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
HABITATION		
	ASC	
HEBERGEMENT HOTELIER		
I		
BUREAUX		
I		
COMMERCE		
I		
ARTISANAT		
I		
INDUSTRIE		
I		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	ASC	
ENTREPOT		
I		
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF		
	ASC	

être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt par rapport au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDECI).

La zone A est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).

Risque inondation

La zone A est concernée par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault joint en annexe du PLU (Pièce 5.) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

La zone A est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, exhaussement ou affouillement des sols
- Changements de destination et extension des constructions existantes ayant pour effet d'aggraver l'exposition au risque inondation des biens et personnes
- Tout type de dépôt

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis de manière limitée uniquement :

- Reconstruction après sinistre autorisée, sauf si le sinistre est lié à une inondation, avec un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30cm par rapport à la côte des plus hautes eaux pour un évènement centennal ou à

défaut par rapport au terrain naturel
- Clôtures perméables aux crues : limitation de la hauteur du mur bahut à 20cm, maillage de 20cm sur 20cm

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont autorisés suivant les cas :
- Projet de valorisation : sentier pédagogique, espaces de mise en valeur de la faune et de la flore.

De plus, une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.
En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune d'Aniane est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).
Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce 4.2.).
Sur la commune d'Aniane, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014 identifie deux voies :
- **la RD32**, depuis Gignac jusqu'au centre d'Aniane.
- **la déviation** d'Aniane, depuis la RD32 jusqu'au giratoire de la ZAE des Treilles.

Le classement sonore de ces infrastructures terrestres bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce 5.).

Préservation de la ressource en eau

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Mattes, repéré sur les documents graphiques du PLU, l'ARS sera obligatoirement consultée au cas par cas pour avis préalable, et jugera de l'opportunité de demander l'avis de l'hydrogéologue agréé pour toutes les utilisations et occupations du sols suivantes :
- l'exploitation de carrières,
- le remblaiement de carrières ou gravières,
- l'ouverture et/ou le remblaiement de fouilles et excavations d'une profondeur supérieure à 2,00 mètres,
- les dépôts d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les dépôts de déchets inertes ou de ruines,
- les stockages d'hydrocarbures d'un volume supérieur à 5000 litres,
- les stockages ou dépôts d'eaux usées industrielles ou domestiques,
- les canalisations d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eaux usées de toutes natures,
- la construction de voies de communication,
- l'établissement de cimetières,
- la construction d'immeubles collectifs ou accueillant du public,
- l'établissement de campings,
- la construction de bâtiments à usage industriel.

1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.
Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

Les murets de pierres sèches et les traversiers existants dans l'ensemble de la zone doivent être maintenus et restaurés.

1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :
- Toute construction, tout travaux à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, drainage, exhaussement ou affouillement des sols, dépôt de terre
- Tout type de dépôt

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis uniquement :
- Les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion des zones humides, le cas échéant
- Les travaux relatifs à la mise en sécurité des personnes pour les bâtiments existants
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants…).

1.2.6. Affouillements et exhaussements

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 sont interdits.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Accès

Dispositions générales

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 fonds voisins.
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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et 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.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

2.2. 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. Eau potable

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

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

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

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

lablement obtenue.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2. 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.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).
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.

Eaux pluviales

En l'absence de schéma directeur d'assainissement pluvial, les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m^2 nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.
En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

3.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

3.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L = H/2 ≥ 5,00 m).

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

7. Emprise au sol

Non réglementé.

8. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11,00 mètres.

Dans le secteur A2 et le sous-secteur A1m :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres.
Pour l'extension admise des constructions nécessaires à l'exploitation agricole admise, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction existante de même destination.

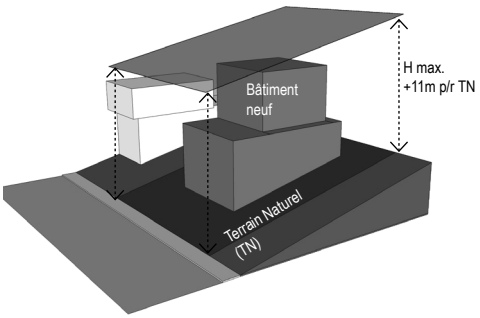


Illustration de la hauteur maximale autorisée.

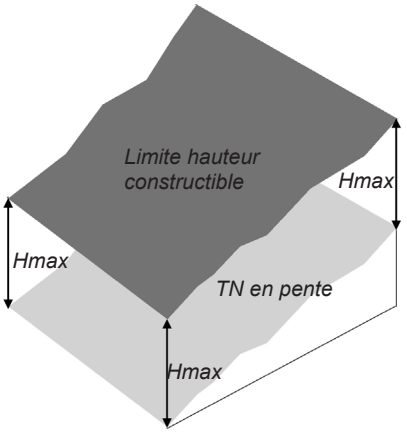
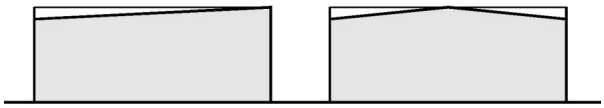


Illustration de la mesure de la hauteur

9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords



Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente

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 prescriptions suivantes :

9.1. Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure ou il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les matériaux de couverture visibles doivent être de teinte sobre ou en harmonie avec la tuile naturelle orangée (le rouge vif et est interdit).

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munis de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



Tuiles canal orangées



Couverture bac acier avec acrotère



Toiture photovoltaïque avec acrotère

9.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages page de droite.

9.3. Menuiseries – ferronneries

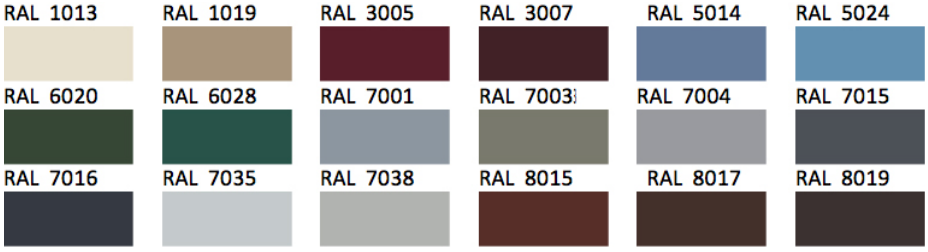
Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.
Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

9.4. Clôtures et constructions annexes

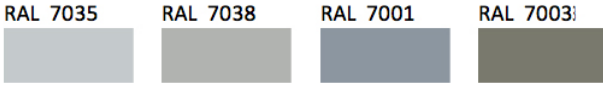
Les clôtures et annexes des habitations admises dans la zone doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient le cas échéant. Dans ce cas, les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.
Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

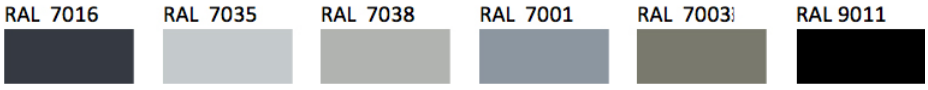
La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour panneaux composites et bardages



Nuancier pour ferronneries



Nuancier pour enduits de façades







Clôtures (traitements simples)

9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs et autres 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.

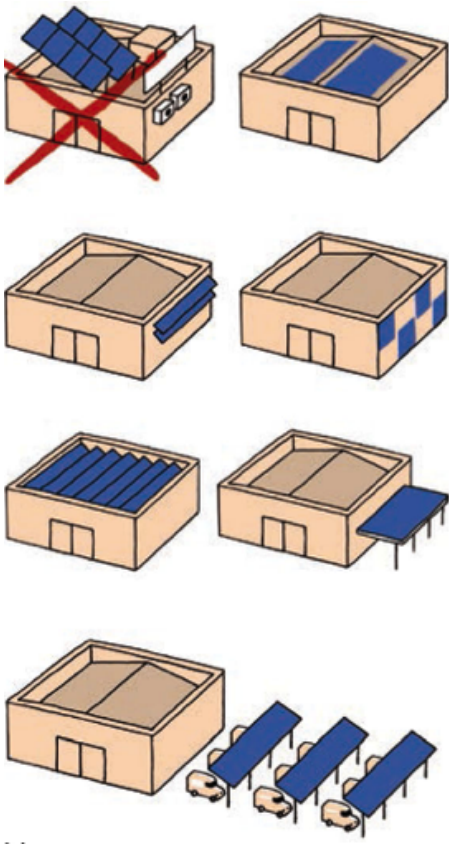
Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.
Lorsqu'ils sont posés sur des toitures couvertes de tuiles et en pente, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-contre.



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

Implantations autorisée : intégrée à la toiture





10. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

10.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.
La demande d'autorisation d'urbanisme 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 aires 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 aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.
Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raison d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

10.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans le tableau page suivante.

Ces exigences 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.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant situé au maximum à 250 mètres du terrain de l'opération, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.



Traitement de sol perméable

A

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

	ZONE A			
	EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
	Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues
HABITATION				
	1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP.	Non règlementé	1 place par logement jusqu'à 50 m2 de SDP. 2 places minimum par logements au delà de 50 m2 de SDP. Dans les opétations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par logement.
HEBERGEMENT HOTELIER				
	Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
BUREAUX				
	Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
COMMERCE				
	Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
ARTISANAT				
	Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
INDUSTRIE				
	Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé
ENTREPOT				
	Non règlementé	Non règlementé	Sans objet	Sans objet
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF				
	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

11.1. Espaces libres

Non réglementé.

11.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.
Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m^2 d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :
- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

12.1. Performances énergétiques

Non réglementé.

12.2. Performances environnementales

Pour lutter contre la pollution lumineuse, il est imposé que toute installation de nouvel éclairage extérieur doive justifier un caractère indispensable et respecter les caractéristiques suivantes :
- Extinction en coeur de nuit,
- Émission orientée vers le bas (avec cache) selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut,
- Hauteur maximale de 5 m pour les mâts,
- Utilisation d'ampoules de type LED ambrée (590 nm), 1800 K max,
- Puissance d'éclairage réduite à 20 lux par source.

13. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

A

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone[1]

Présentation //

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.

Localisation //

La zone N correspond principalement aux espaces naturels du bois des Brousses, au nord de la commune, à l'ensemble de reliefs boisés et de garrigues (Arboussas, Puech de LA Blaquière, etc.) à l'Est, et aux principaux cours d'eau qui sillonne le territoire communal (Hérault, ruisseau des Corbières, de Gassac, etc.).

Principaux objectifs[2] //

- Préserver les ressources naturelles ;
- Maintenir les continuités écologiques et paysagères ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels.
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires ;
- Préserver les paysages ruraux ;

Principales traductions réglementaires //

- Principe d'inconstructibilité ou règles de constructibilité limitée ;
- Règles de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, paysager , naturel et écologique.

Servitudes //

- A3

La zone N est concernée par des servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement.

- AC1

La zone N est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques des monuments suivants :

- l'ancienne Abbaye,
- l'église Saint-Sauveur,
- l'ancienne église Saint-Jean-Baptiste dite «des Pénitents»,
- l'Hôtel de Ville.

Dans leurs périmètre de protection respectifs, reportés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AC2

La zone N est en partie concernée par la servitude de protection du site classé des gorges de l'Hérault.
Dans le périmètre de protection du site reporté sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5.), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1

La zone N est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du champ captant de Combe Salinière.
Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce 5.).

La zone N est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Puits du Pont.
Dans ce périmètre, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les dispositions de la DUP jointe en Annexes du PLU (Pièce 5.).

- PM1

La zone N est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Haute Vallée de l'Hérault joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).
Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce I.)
2 cf. PADD (Pièce 2.)

N

- PT1

La zone N est en partie concernée par des servitudes attachées à la protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.
Dans les périmètres reportés sur le plan des servitudes, les utilisations et occupation du sol doivent respecter les dispositions des arrêtés joints en Annexes du PLU (Pièce 5.).

- PT2

La zone N est en partie concernée par des servitudes attachées à la protection des centres rédioélectrique contre les obstacles.
Dans les périmètres reportés sur le plan des servitudes joint en Annexe du PLU (Pièce 5.), les utilisations et occupation du sol doivent respecter les dispositions des arrêtés joints en Annexes du PLU (Pièce 5.).

Orientations d'Aménagement et de Programmation //

Sans objet

1. Occupations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Destinations

Le tableau page de droite indique les destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans la zone N.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations du sols mentionnées à l'article 1.2.1. suivant.

1.2.1. Autorisations sous conditions

Sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sans préjudice des dispositions prévues ci-après, sont admis les aménagements, constructions et installations relevant des destinations suivantes :

- **Exploitation agricole** : est admise l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole, dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.
- **Exploitation forestière.**
- **Services publics ou d'intérêt collectif.**

1.2.2. Prévention des risques et nuisances

Risque feu de forêt

La zone N est concernée par des obligations légales de débroussaillement.
Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.).

Tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie). Ces équipements peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt par rapport au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDECI).

La zone N est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).

Risque inondation

La zone N est concernée par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault joint en annexe du PLU (Pièce 5.) qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires les plus contraignantes devant être respectées.

Tableau des destinations

ZONE N		
Interdit (I)	Autorisée sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
HABITATION		
I		
HEBERGEMENT HOTELIER		
I		
BUREAUX		
I		
COMMERCE		
I		
ARTISANAT		
I		
INDUSTRIE		
I		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	ASC	
ENTREPOT		
I		
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF		
	ASC	

La zone N est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).
Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, exhaussement ou affouillement des sols
- Changements de destination et extension des constructions existantes ayant pour effet d'aggraver l'exposition au risque inondation des biens et personnes
- Tout type de dépôt

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis de manière limitée uniquement :

- Reconstruction après sinistre autorisée, sauf si le sinistre est lié à une inondation, avec un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30cm par rapport à la côte des plus hautes eaux pour un évènement centennal ou à défaut par rapport au terrain naturel
- Clôtures perméables aux crues : limitation de la hauteur du mur bahut à 20cm, maillage de 20cm sur 20cm

Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont autorisés suivant les cas :

- Projet de valorisation : sentier pédagogique, espaces de mise en valeur de la faune et de la flore.

De plus, une bande de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude

hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5 mètres au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.
En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Risque sismique

La commune d'Aniane est située dans une zone de sismicité 2 (risque faible).
Il convient toutefois de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU (Pièce 5.).

Nuisances sonores

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU (Pièce 4.2.).

Sur la commune d'Aniane, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014 identifie deux voies :
- **la RD32**, depuis Gignac jusqu'au centre d'Aniane.
- **la déviation** d'Aniane, depuis la RD32 jusqu'au giratoire de la ZAE des Treilles.

Le classement sonore de ces infrastructures terrestres bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU (Pièce 5.).

Préservation de la ressource en eau

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Mattes, repéré sur les documents graphiques du PLU, sont interdites les utilisations et occupations du sols suivantes :
- l'exploitation de carrières,
- le remblaiement de carrières ou gravières,
- l'ouverture et/ou le remblaiement de fouilles et excavations d'une profondeur supérieure à 1,00 mètre,
- les dépôts d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les dépôts de déchets inertes ou de ruines,
- les stockages d'hydrocarbures d'un volume supérieur à 5000 litres,
- les stockages ou dépôts d'eaux usées industrielles ou domestiques,
- les canalisations d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eaux usées de toutes natures,
- la construction de voies de communication,
- l'établissement de cimetières, l'établissement de campings,
- la construction d'immeubles collectifs ou accueillant du public,
- l'établissement de campings,
- la construction de bâtiments à usage industriel,
- les bâtiments d'élevage et stabulation libre,
- le rejet de collecteur d'eaux pluviales
- le rejet d'eaux industrielles,
- le rejet d'assainissements collectifs,
- l'installation de stations d'épuration,
- l'installation de dispositifs d'assainissement autonome d'une capacité supérieure à 6 équivalents-habitants.

l'ARS sera obligatoirement consultée au cas par cas pour avis préalable, et jugera de l'opportunité de demander l'avis de l'hydrogéologue agréé pour toutes les utilisations et occupations du sols suivantes :
- la réalisation de forages dans un rayon de 400 m, autour du captage,
- la construction de bâtiments agricoles autres que ceux réservés à l'élevage.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Mattes, repéré sur les documents graphiques du PLU, l'ARS sera obligatoirement consultée au cas par cas pour avis préalable, et jugera de l'opportunité de demander l'avis de l'hydrogéologue agréé pour toutes les utilisations et occupations du sols suivantes :
- l'exploitation de carrières,
- le remblaiement de carrières ou gravières,
- l'ouverture et/ou le remblaiement de fouilles et excavations d'une profondeur supérieure à 2,00 mètres,
- les dépôts d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les dépôts de déchets inertes ou de ruines,
- les stockages d'hydrocarbures d'un volume supérieur à 5000 litres,
- les stockages ou dépôts d'eaux usées industrielles ou domestiques,
- les canalisations d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eaux usées de toutes natures,
- la construction de voies de communication,

- l'établissement de cimetières,
- la construction d'immeubles collectifs ou accueillant du public,
- l'établissement de campings,
- la construction de bâtiments à usage industriel.

1.2.3. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLU (Pièce 5.).

1.2.4. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU (Pièce 5.), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné, le cas échéant dans les conditions prévues en annexe du présent règlement.

Les murets de pierres sèches et les traversiers existants dans l'ensemble de la zone doivent être maintenus et restaurés.

1.2.5. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).
Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :

- Toute construction, tout travaux à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.
- Remblaiement, comblement, drainage, exhaussement ou affouillement des sols, dépôt de terre
- Tout type de dépôt

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis uniquement :

- Les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion des zones humides, le cas échéant
- Les travaux relatifs à la mise en sécurité des personnes pour les bâtiments existants
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants…).

1.2.6. Affouillements et exhaussements

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 sont interdits.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Accès

Dispositions générales

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 fonds voisins.
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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et 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.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

2.2. 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. Eau potable

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

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

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

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

lablement obtenue.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 300 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2. 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.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).
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.

Eaux pluviales

En l'absence de schéma directeur d'assainissement pluvial, les projets non soumis à la loi sur l'eau doivent compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres minimum par m^2 nouvellement imperméabilisé, au moyen d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.
En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

3.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

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

3.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple).

N

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publiques et des autres voies ouvertes à la circulation.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L = H/2 ≥ 5,00 m).

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

7. Emprise au sol

Non réglementé.

8. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres.

En cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 prescriptions suivantes :

9.1. Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure ou il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

Les toitures couvertes de tuiles doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

Les matériaux de couverture visibles doivent être de teinte sobre ou en harmonie avec la tuile naturelle orangée (le rouge vif et est interdit).

Les toitures à faible pente (couvertes en bac acier, en zinc, photovoltaïques, etc.) sont masquées par une remontée d'acrotère.

Les toitures, quel qu'en soit le type, doivent être munis de dispositifs de collecte des eaux pluviales (chenaux, gouttières, etc.) destinés à éviter tout ruissellement sur le sol depuis les toitures.



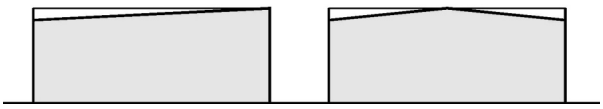
Tuiles canal orangées



Couverture bac acier avec acrotère



Toiture photovoltaïque avec acrotère



Principes de remontées d'acrotères pour couvertures à faible pente

9.2. Façades – ouvertures – balcons

Les constructions sont composées de formes sobres et de volume(s) simple(s). Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.

Les ouvertures sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les teintes des enduits de façades et des murs de clôture doivent être choisies dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Tous types de bardages sont autorisés (les bardages métalliques, bois ou sous forme de panneaux composites, notamment) sous réserve d'être adaptés à la taille et au gabarit des constructions et de respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages ci-contre.

9.3. Menuiseries – ferronneries

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

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes des nuanciers ci-dessous ou similaires.

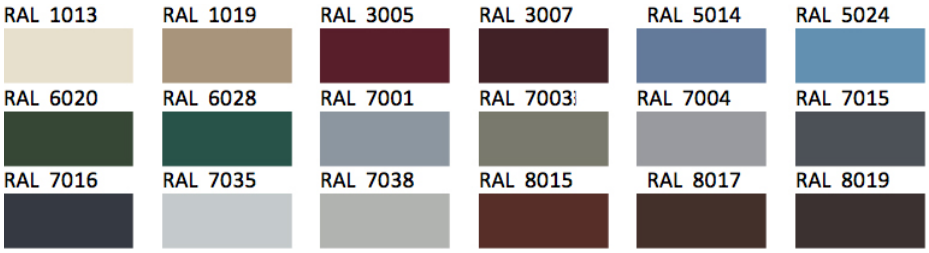
9.4. Clôtures et constructions annexes

Les clôtures et annexes doivent être traitées simplement, en cohérence avec les bâtiments qu'elles côtoient le cas échéant. Dans ce cas, les parties maçonnées des clôtures doivent être enduites toutes faces en harmonie avec les façades, ou réalisées en galets à pierre-vue.

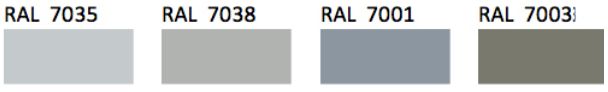
Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures le long des voies publiques.

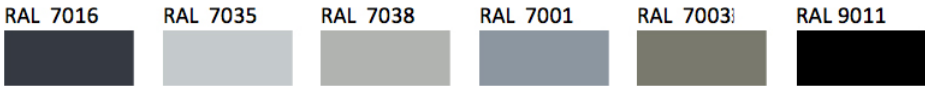
La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent



Nuancier pour menuiseries



Nuancier pour panneaux composites et bardages



Nuancier pour ferronneries



Nuancier pour enduits de façades



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur décollée de la toiture

faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

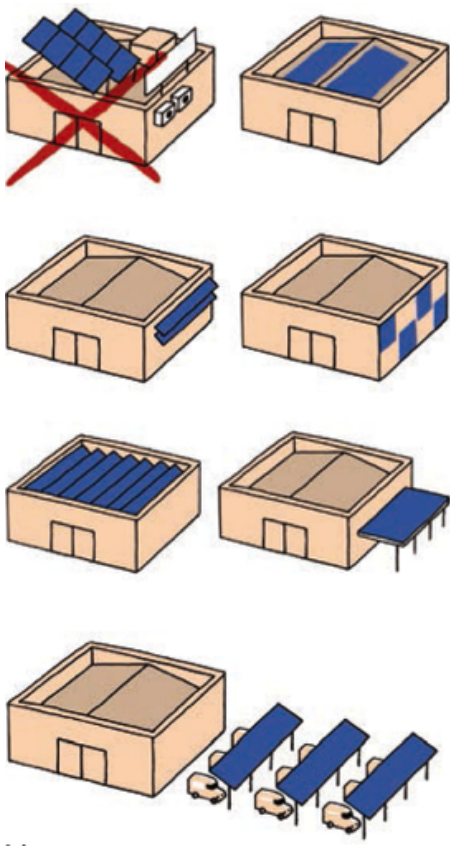
Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs et autres 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 toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures couvertes de tuiles et en pente, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-contre.

Implantations autorisée : intégrée à la toiture





10. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

10.1. Dispositions qualitatives

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.
La demande d'autorisation d'urbanisme 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 aires 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 aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.
Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raison d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comp-

tant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres. La hauteur des ombrières photovoltaïques ne peut excéder 6,5 mètres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

10.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédent.



Traitement de sol perméable

11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

11.1. Espaces libres

Non réglementé.

11.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus.
Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Ambroisie à feuilles d'armoise,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia).

12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

12.1. Performances énergétiques

Non réglementé.

12.2. Performances environnementales

Pour lutter contre la pollution lumineuse, il est imposé que toute installation de nouvel éclairage extérieur doive justifier un caractère indispensable et respecter les caractéristiques suivantes :

- Extinction en coeur de nuit,
- Émission orientée vers le bas (avec cache) selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut,
- Hauteur maximale de 5 m pour les mâts,
- Utilisation d'ampoules de type LED ambrée (590 nm), 1800 K max,
- Puissance d'éclairage réduite à 20 lux par source.

13. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Lexique

Lexique

Définitions

1. Annexe

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

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

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

4. Construction existante

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

5. Emprise au sol

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

6. Extension

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

7. Façade

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

8. Gabarit

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

9. Hauteur

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

10. Limites séparatives

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

11. Local accessoire

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

12. Surface de plancher

La surface de plancher (SDP) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau

clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

13. Voies ou emprises publiques

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

Annexe - Palette végétale indicative



Frêne à fleurs

Fraxinus ornus : h. 7 m et ø 5 m • croissance moyenne • sols médiocres et caillouteux • résistant au vent et à la sécheresse • floraison en épis blanc crème • arbre tige pour rues en réseau secondaire et parc • caduc



Melia

Melia azedarach : h. 8 m et ø 7 m • croissance rapide • sols secs et calcaires • résistant au vent • feuillage léger avec floraison lilas et fruits sphériques en hiver • arbre tige pour rues en réseau primaire et parc • système racinaire puissant • caduc



Savonnier

Koelreuteria paniculata : h. 6 m et ø 4 m • croissance moyenne • sols médiocres • tronc parfois tortueux avec cime arrondie • fleurs jaunes en panicules et fruits singuliers • arbre tige résistant pour rues en réseau tertiaire • caduc



Tilleul argenté

Tilia tomentosa : h. 15 m et ø 10 m • croissance rapide • sols profonds • résistant à la sécheresse • ombrage • feuilles argentées dessous • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues en réseau primaire • caduc

Autres essences : ***Erable champêtre*** *(Acer campestre)* : alignement en réseau secondaire et brise-vent - ***Aulne de Corse*** *(Alnus cordata)* : haies brise-vent - ***Ostrya carpinifolia*** : haies brise-vent - ***Troène du Japon*** *(Ligustrum japonicum)* : alignements en réseau tertiaire - ***Poirier pyramidal*** *(Pyrus calleryana «Chanticleer»)* : alignement en réseau tertiaire et rues étroites - ***Platane*** *(Platanus acerifolia)* : routes et parc - ***Sophora*** *(Sophora japonica)* : alignement en réseau secondaire et parc.



Abelia

Abelia grandiflora : h. 2 m • croissance rapide • tous sols pas trop secs • tiges persistantes arquées • floraison longue été/automne en clochettes blanches ou roses pour la variété «Edward Goucher» • préfère la mi-ombre



Chalef

Eleagnus ebbingei : h. 2/3m • croissance rapide • tous sols • feuillage gris argenté persistant • floraison discrète en septembre mais très parfumée • nécessite au moins 1 à 2 tailles par an • soleil à mi-ombre



Germandrée

Teucrium fruticans : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols, même secs • feuillage fin gris argenté persistant • fleurs délicates bleu ciel de février à juin et en fin d'été • très résistant • peut être taillé



Jasmin primevère

Jasminum mesnyi : h. 2/3 m, • croissance rapide • tous sols • feuillage vert franc persistant sarmenteux • floraison jaune de novembre à avril • peut être utilisée en grimpante • soleil à ombre



Photinia

Photinia fraseri «Red Robin» : h. 3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage vert sombre luisant se parant de pousses rouge écarlate au printemps • floraison blanche en ombelles en mai • peut être taillé • soleil à mi-ombre



Rosier de Chine

Rosa chinensis mutabilis : h. 2 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert brillant • floraison mutant du jaune chamois au rose foncé printemps et automne • très résistant • risque d'oïdium à mi-ombre • pas de taille

Autres essences : ***Oranger du Mexique*** *(Choisya ternata)* : terrains pas trop secs et compacts, mi-ombre - ***Arbre à perruque*** *(Cotinus coggygria)* - ***Millepertuis arbustif*** *(Hypericum hidcote)*



Erigeron karvinskianus

h et ø 0,30 m • croissance rapide • masse arrondie de petites feuilles avec marguerites blanches au printemps et en automne • 6/m²



Geranium sanguin

Geranium sanguineum : h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • touffe drageonnante vert foncé avec fleurs rose foncé au printemps • 4/m²



Jacobinia (Justicia) suberecta

h. 0,40 m et ø 0,60 m • croissance moyenne • rejette de souche • feuillage persistant gris à fleurs rouge orangé tout l'été • 4/m²



Lobelia laxiflora «angustifolia»

h. 0,50 m et ø 0,80 m • croissance rapide • touffe drageonnante vert • fleurs en clochettes orangées au printemps et fin d'été • 3/m²



Othonopsis (Hertia) cheirifolia

h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • feuilles persistantes grises • fleurs jaunes en mars • couvre-sol dense • 4/m²



Plumbago rampant

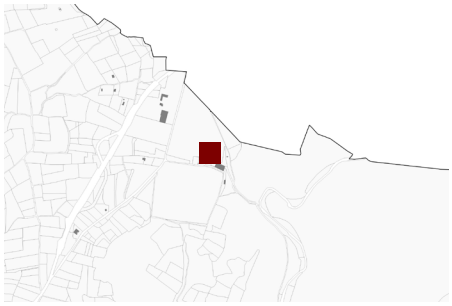
Ceratostigma plumbaginoides : h et ø 0,30 m • croissance moyenne • fleurs bleu intense en été sur feuillage vert caduc devenant rouge à l'automne • 8/m²

Autres essences : ***Liseron de Mauritanie*** *(Convolvulus mauritanicus)* - ***Œillet de Corse*** *(Dianthus corsicus)* - ***Giroflée vivace*** *(Erysimum 'Bowles mauve')* ***Sauge officinale*** *(Salvia officinalis)* - ***Agapanthe*** *(Agapanthus africanus)* : à protéger du froid)

Annexe - Patrimoine protégé (L.151-19)

Bâtiments



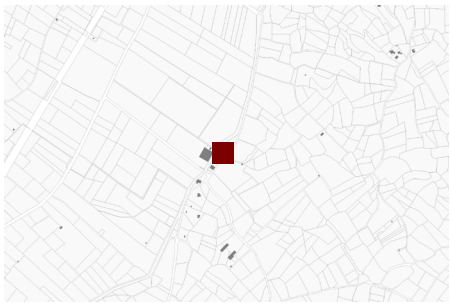


N°1 - Domaine de la Cirta

A préserver / restaurer :

- Maison de maître (1880) : morphologie, toiture à quatre pans, ordonnancement et encadrements des baies, escalier à double volée, décor de céramique,
- Bâtiments annexes : morphologie.





N°2 - La Grange des Pères

A préserver :

- Morphologie des bâtiments (murs de maçonnerie existants, pentes des toitures, génoises),
- Appareillages (chaînages, encadrements de baies, etc.).



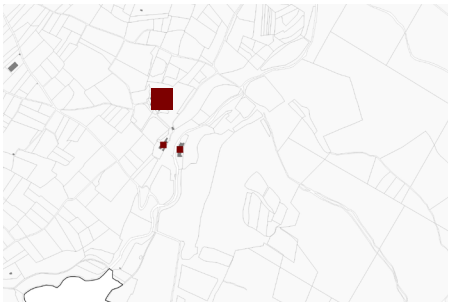


N°3 - Domaine de la Grande Sieste

A préserver :

- Morphologie / gabarit des bâtiments,
- Murs en maçonneries de pierres,
- Principe de couvertures en tuiles, génoises.
- Principe de relecture contemporaine des formes bâties.



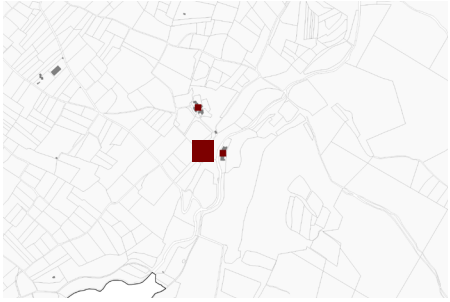


N°4 - Mas de Laval

A préserver :

- Morphologie / gabarit des bâtiments (ferme est composée de cinq maisons des XVIII° et XIX° siècles, toitures à deux pans),
- Appareillages (chaînages, encadrements de baies, etc.).





N°5 - Mas de Daumas

A préserver :

- Morphologie / gabarit des bâtiments / toitures à deux pans,
- Ordonnancement et encadrements des baies, notamment des pignons





N°6 - Moulin de Gassac

A préserver :

- Morphologie / gabarit des bâtiments





N°7 - Mas Ruiné

A préserver / restaurer :

- Morphologie des bâtiments (murs de maçonnerie existants, pentes des toitures, génoises),
- Appareillages (chaînages, encadrements de baies, etc.),
- Baies existantes.





N°8 - Chapelle Saint-Laurent inachevée

A préserver :

- Morphologie des bâtiments (murs de maçonnerie existants, pilastres, etc.
- Appareillages (chaînages, encadrements de baies, etc.),
- Baies existantes.

Linéaires de façades





N°1 - Avenue de Saint-Guilhem

A préserver :
- Morphologie / gabarit des bâtiments,
- Ordonnancement et encadrements des baies,
- Chaînages, encadrements de baies et ornementations en pierres,
-





N°2 - Boulevard Félix Giraud

A préserver :
- Morphologie / gabarit des bâtiments,
- Ordonnancement et encadrements des baies,
- Chaînages, encadrements de baies et ornementations en pierres,
- Ferronneries,
- Portes cochères, portes ornées.





N°3 - Rue Porte Saint-Guilhem

A préserver :
- Morphologie / gabarit des bâtiments,
- Ordonnancement et encadrements des baies,
- Chaînages, encadrements de baies et ornementations en pierres,
- Ferronneries,

Recommandations :

La composition des ouvertures des façades doit correspondre à la typologie des immeubles :
- Le bâti 18°, composé de petites baies placées de manière aléatoire sur la façade, parfois amendées d'une plus grande baie à l'étage avec ferronnerie ;
- Le bâti 19°, correspondant généralement à une composition plus régulière ;
- Les maisons vigneronnes, composées de bâtiments faiblement ouverts en rez-de-chaussée et généralement d'une hauteur inférieure aux bâtiments d'habitation traditionnels

La création d'une baie ou la restauration de baie préexistante avec ferronnerie aux étages des habitations est acceptée pour autant que la largeur et hauteur de baie s'inscrive dans la typologie des baies existantes. Dans le cas de création d'un nouveau balcon, celui-ci ne peut dépasser une saillie de 40 cm au nu de la façade.
Les enduis sur maçonnerie sont privilégiés sauf exception justifié par la situation d'origine. Les teintes des parements et enduis sont de teinte claire, couleur ocre et ses dégradés de couleurs dans la même gamme.





N°4 - Boulevard Saint-Jean

A préserver :
- Morphologie / gabarit des bâtiments,
- Ordonnancement et encadrements des baies,
- Chaînages, encadrements de baies et ornementations en pierres,
- Ferronneries,
- Portes cochères, portes ornées.





N°5 - Place des Pénitents

A préserver :
- Morphologie / gabarit des bâtiments,
- Encadrements des baies,
- Chaînages, encadrements de baies et ornementations en pierres,
- Portes cochères.



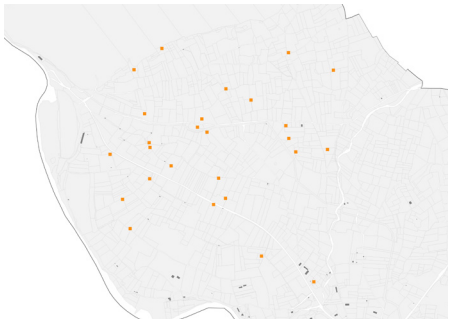


N°6 - Rue Porte Montpellier

A préserver :
- Morphologie / gabarit des bâtiments,
- Encadrements des baies,
- Chaînages, encadrements de baies et ornementations en pierres.

Autres éléments de paysage et de patrimoine protégés



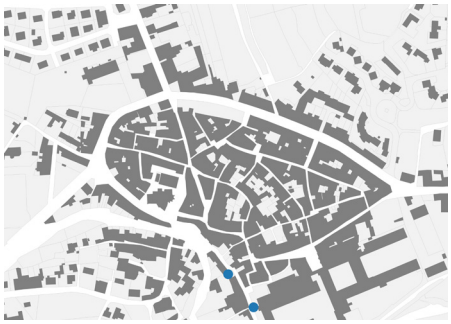


Les mazets

A préserver :

- Morphologie singulière,
- Murs de pierres,
- Génoises,
- Couverture en tuiles,
- Nombre limité d'ouvertures,
- Cuves à vin.

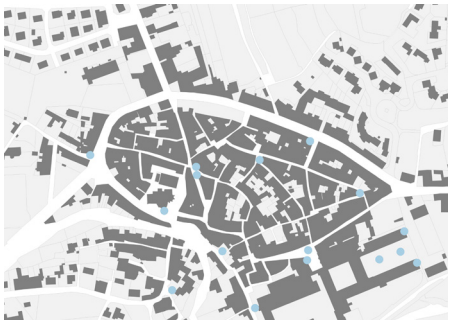




Les sources

A conserver



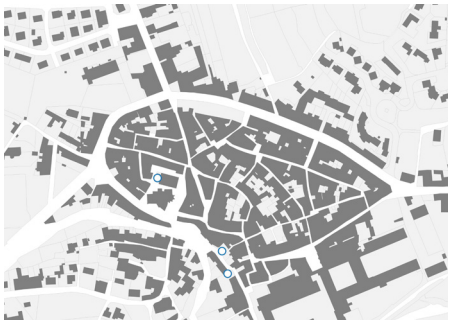


Les fontaines

À conserver :

- à maintenir dans l'état d'apparence d'origine (bâti, ornementation, statuaire, etc.)





Les lavoirs

A conserver :

- À maintenir dans l'état d'origine (bâti, bassin, charpente, couverture en tuiles canal supportée par des poteaux en bois)





Les bassins

A préserver :