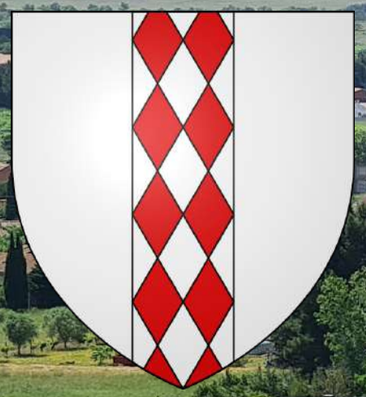
SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Commune de Conilhac-Corbières

Plan local d'urbanisme

1. Rapport de présentation

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 4

1. Les objectifs de la révision du PLU 4
2. Modalités de concertation 4
3. Attendus réglementaires 4
4. Contenu 4
5. La procédure 5
6. Évaluation environnementale 6

CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 7

SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 8

1. Documents de référence 8
2. Documents avec lesquels la révision du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible 8
3. Documents à prendre en compte 8

INSCRIPTION TERRITORIALE : UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE ENTRE CARCASSONNAIS ET MINERVOIS 9

1. La Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois (CCRLCM) 9
2. Le Bassin de vie de Lézignan-Corbières

SERVITUDES, RISQUES, PRESCRIPTIONS ET PÉRIMÈTRES 9

1. Les servitudes d'utilité publique 9
2. Autres éléments de prescription 10
3. Trame verte et bleue, périmètres environnementaux 11
4. Les documents intégrateurs 11

CHAPITRE II : EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC 15

DÉMOGRAPHIE : UNE CROISSANCE EN REPRISE SOUTENUE 16

1. Les évolutions de la population 16
2. Une population entrante relativement jeune 17
3. Une majorité de retraités et une population d'actifs principalement tournée vers le secteur tertiaire 17
4. Méthodologie 18

LOGEMENT : UN PARC ENTRE DEVELOPPEMENT ET REHABILITATION 18

1. Évolution de l'offre en logements 18
2. Structuration du parc de logements 18
3. État de la vacance 19
4. Le logement social 20
5. Bilan 20

ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, SERVICES, RÉSEAUX : UNE OFFRE DE PROXIMITÉ À PRÉSERVER ET À DÉVELOPPER 21

1. L'équipement public structurant 21
2. Les commerces et services présents dans la commune 21
3. Les équipements, commerces et services présents dans d'autres communes 22
4. Le scolaire et le périscolaire 22
5. Les associations 22
6. Niveau d'équipement et perspectives 22
7. Les réseaux 22
8. Prospectives 24

MOBILITÉS : UN BON PARTAGE DE L'ESPACE MAIS DES PROBLÉMATIQUES DE STATIONNEMENT 26

1. Rappel législatif 26
2. Emploi, équipements et services : des mobilités supra-communales 26
3. Caractéristiques du réseau viaire 26
4. Les capacités de stationnement 28
5. Les transports en commun 28
6. Prospectives 28

ÉCONOMIE : UNE OFFRE D'EMPLOI LOCALE EN DEVELOPPEMENT 30

1. Situation générale 30
2. Typologie des établissements actifs 30
3. Prospectives 30

AGRICULTURE : UNE ACTIVITÉ VITICOLE TRES PRESENTE MAIS EN DECLIN 31

1. Méthodologie 31
2. Une filière tournée vers la viticulture 31
3. Enjeux de maintient des terres agricoles 31
4. Prospectives 31

Conilhac-Corbières : un développement important à inscrire dans une perspective durable 34

CHAPITRE III : URBANISME, PATRIMOINE, PAYSAGES 35

ANALYSE URBAINE :UNE ENVELOPPE A DENSIFIER ET A RECENTRER SUR LE BOURG 36

1. Morphologie et typologie urbaine 36
2. Modalités d'insertion du bâti dans la trame existante 38
3. Les espaces publics 38

PATRIMOINE : DES ÉLÉMENTS VERNACULAIRES À PROTÉGER ET VALORISER 40

1. Histoire de la commune 40
2. Les éléments de patrimoinematériel 40
3. Les éléments de patrimoine immatériel 40

PAYSAGE : DES PAYSAGES TRES OUVERTS A ENJEUX 43

1. Les plaines viticoles et les collines sèches du Bas-Minervois 43
2. Les entrées de ville 43
3. Paysages des espaces urbanisés 44
4. Les espaces sensibles du paysage 44

Un village en croissance à intégrer dans un environnement de qualité 47

CHAPITRE IV : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 49

PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE 50

1. Situation administrative du périmètre d'étude 50
2. Situation géographique 50

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 50

1. Milieu physique 50
2. Milieu naturel 51
3. Ressources naturelles 54
4. Synthèse des enjeux associés au milieu naturel 55
5. Trame Verte et Bleue 55
6. Risques, nuisances et pollutions 57
7. Synthèse des enjeux environnementaux 59
8. Bibliographie 59

ANNEXES 60

1. SDAGE de France 60
2. Carte de la trame verte (SRCE LR) 61
3. Carte de la trame bleue (SRCE LR) 61
4. Carte de la trame verte liée aux milieux ouverts et semi-ouverts (SRCE LR) 62
5. Carte de la trame verte liée aux milieux forestiers (SRCE LR) 62
6. Carte de la trame verte liée aux milieux cultivés (SRCE LR) 63

Conclusions de l'état initial de l'environnement 64

CHAPITRE V : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 67

ÉLÉMENTS DE CADRAGE DU PROJET 68

1. Bilan du Plan Local d'Urbanisme applicable 68
2. Bilan de la consommation foncière 2012-2022 69
3. Calcul du point mort sur la période 2010-2021 69
4. La loi « Climat & Résilience » 69
5. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCRLCM 70

MISE EN ŒUVRE DE LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE 70

1. L'étalement urbain et ses nuisances 70
2. Le cadre législatif 70
3. Des possibilités de densification 70
4. Les changements de destination 70
5. . Synthèse et justification de la capacité de densification 71

DÉFINITION DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL 72

1. Prise en compte des projets sur la période 2021-2024 et considérations contextuelles 72
2. La projection du point mort 72
3. Le fil de l'eau 72
4. Le projet démographique 72
5. Le projet d'habitat 72
6. Le projet d'équipements 73
7. Les mobilités 73

JUSTIFICATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME 74

1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 74
2. Projet de PLU 76

LEXIQUE 80

PREAMBULE

1. Les objectifs de la révision du PLU

Le Conseil Municipal de la commune de Conilhac -Corbières entend prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 16/11/2020. Le PLU approuvé le 25/04/2008 continue par ailleurs de s'appliquer jusqu'à ce que la présente révision soit approuvée. Ce derniers a connu de nombreuses évolutions depuis : Une modification simplifiée prescrit le 20/01/2011, une révision simplifiée approuvée le 27/12/2012, une modification simplifiée prescrit le 25/02/2013, une modification simplifiée approuvée les 10/07/2015, 12/12/2016 et 24/07/2017.

L' objectif est de programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et les exigences environnementales, d'équilibrer urbanisation et environnement, d'équilibrer urbanisation et prévention des risques, de mener une diversification de l'habitat, de revitaliser du centre ancien, d'améliorer la mobilité et le stationnement, de favoriser le développement des énergies renouvelables et de renforcer l'identité des espaces agricoles et naturels. Plus généralement, cette révision générale entend donc insérer le développement urbain de la commune dans des processus socio-économiques territoriaux plus durables. Elle résidera également dans une attention particulière portée à la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CCRLCM actuellement en cours de révision (dont les équipes seront associées aux présents travaux) et des préceptes de l'urbanisme contemporain.

La révision du PLU constituera de plus une opportunité d'établir un règlement d'urbanisme aisément appréhendable par les administrés et ne soulevant pas d'ambiguïtés pouvant altérer l'action du service instructeur des autorisations d'urbanisme de la commune. Il s'agira enfin de prendre en compte dans le PLU révisé les différents projets ayant vu le jour ou devant être réalisés à moyen terme sur le territoire communal (parcs photovoltaïques, équipements liés aux loisirs, commerces, etc.).

2. Modalités de concertation

La municipalité a fait le choix de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L.103-2 et suivants, L.153-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme de la façon suivante :

- Organisation d'une réunion publique ;
- Communication locale via :
  - le bulletin d'information municipal ;
  - le site internet de la commune ;
- La mise à disposition du public des études et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans les locaux de la Mairie (16 Av. RN 113, 11200 Conilhac-Corbières) ;
- La mise à disposition pendant toute la durée d'élaboration du document d'urbanisme d'un registre permettant de recueillir par écrit les remarques et propositions dans les locaux de la Mairie (même adresse).

3. Attendus réglementaires

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme dit « prévisionnel ». Il a pour but de définir une planification territoriale et d'appliquer le droit des sols sur son territoire d'application. Il est en accord avec les dispositions règlementaires édictées au sein du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise les attendus d'un tel document. Les PLU ont évolué en même temps que les nouvelles lois portant sur l'urbanisme :

- La loi sur le bruit du 31 décembre 1992, codifiée dans les articles 571-1 à 571-2 du Code de l'Environnement, a pour objet principal d'offrir un cadre législatif complet à la problématique du bruit et de poser des bases cohérentes de traitement réglementaire de cette nuisance.
- La Loi Paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages. Le projet de PLU doit se conformer aux dispositions de la loi qui déterminent les orientations et principes fondamentaux de protection des structures paysagères applicables sur le territoire en l'absence de Directives Territoriales d'Aménagement. La loi Paysage institue des directives de protection et de mise en valeur des paysages qui concernent des territoires remarquables par leur intérêt paysager.
- Créés par loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi « SRU »), ils remplacent les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) en y intégrant la notion de « développement durable ». Ainsi, ils ont pour fondements le renouvellement urbain, la lutte contre l'étalement urbain, la mixité sociale et la maîtrise des déplacements ;
- Ils sont remaniés par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite « urbanisme et habitat » ;
- Les attendus en matière d'urbanisme des PLU, qui comportent entre autres une mise en lumière des enjeux environnementaux, sont précisés dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi « ENE » ou loi « Grenelle II ») ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR ») édicte de nouvelles dispositions auxquelles les PLU doivent se soumettre, dans un souci de transition écologique ;
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron »), a acté denouvelles possibilités d'évolution des secteurs bâtis en zones agricoles et naturelles ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») a apporté de nouveaux outils urbanistiques permettant un travail sur l'existant plus efficace et associant plusieurs acteurs (OIN améliorées, ORT, Projet partenarial d'aménagement, GOU, simplification de la procédure pour les ZAC, dents creuses mobilisables en contexte loi Littoral) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et Résilience ») a acté la nouvelle direction devant être prise par les politiques urbaines pour les décennies à venir en instaurant l'objectif zéro artificialisation nette d'ici l'année 2050. Ses mesures se matérialiseront sur le volet urbain par une impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces cumulées supérieures à 50% de la consommation foncière des dix dernières années précédant l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme. Aussi, l'urbanisme tend par cette loi à se recentrer sur l'existant et à organiser une désartificialisation préalable à toute extension urbaine ;
- La Loi LAAAF de 2014, revoyant les possibilités de constructions dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N), soit celles strictement nécessaires aux activités exercées sur ces secteurs (agriculture, agropastoralisme, pastoralisme, agro-foresterie...) et redéfinissant la notion de STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) dans ces espaces : Les STECAL réservés pour de l'habitation sortent de la norme ; Les STECAL réservés pour de l'activité singulière (tourisme, chasse, hébergement, restauration) nécessitent une justification pointue ;
- Le SCoT de la CCRLCM (Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières Minervois)

Ces évolutions qu'ont connu les PLU au cours des dernières décennies leur ont ainsi permis d'affiner leurs principes et de les inscrire dans une notion de développement durable et de gestion économe de l'espace.

4. Contenu

Le contenu du PLU est précisé dans l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

4.1. Le rapport de présentation



L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme résume sa fonction et son contenu : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ».

Code de l'Urbanisme - Article L.151-4

[...] Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document

d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables

Au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

4.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le PADD, dont le rôle est mentionné à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il met en avant des axes de développement concernant l'habitat, les transports et mobilités, les réseaux d'énergie, le développement du numérique, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, le tourisme, retenus par la commune ou l'EPCI. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, notamment au regard de la consommation foncière opérée sur le territoire au cours des 10 dernières années. Il tient compte des spécificités architecturales, patrimoniales, paysagères, environnementales des anciennes communes, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

4.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les dispositions concernant les OAP sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ayant pour fondement le respect des grandes orientations définies au sein du PADD, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les paysages, les transports et les déplacements.

Code de l'Urbanisme - Article L.151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, elles comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

4.4. Le règlement et le zonage



En cohérence avec le PADD, il définit les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols dans le souci d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il délimite les zones urbaines et à urbaniser, ainsi que les zones naturelles, agricoles et forestières. Il peut décider de l'affectation des sols en fonction des usages principaux qui peuvent y être alloués, ou de la nature des activités qui y sont ou pourraient y être exercées, et définit la nature et la destination des constructions autorisées sur chacune de ces zones. Enfin, il peut prévoir l'interdiction de construire.



4.5. Les annexes



Comme mentionné dans l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, elles comportent « les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. »

5. La procédure

5.1. La concertation et le débat au sein du Conseil Municipal

La concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées est obligatoire durant toute la procédure d'élaboration du projet (articles L.103-2 à L.103-6). Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État, ou l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. À l'issue de la concertation, l'autorité arrête le bilan.

5.2. La conduite des procédures

À partir de la prescription du PLU, les services de l'État, les Présidents des conseils départementaux et régionaux, des chambres consulaires, des EPCI compétents en matière de SCoT, le Président de l'autorité organisatrice des transports urbains et les Maires des communes voisines (à leur demande) sont notamment consultés tout au long de l'avancée des travaux en tant que Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque projet de révision du PLU est arrêté par le Conseil municipal, il est transmis aux services de l'État (DDTM) et aux PPA, ceux-ci formulant un avis dans le cadre de leurs compétences propres dans un délai de trois mois.

Le dossier réalisé pour de l'enquête publique comportera les pièces énumérées à l'articles R.123-8 du Code de l'Environnement. Il comprend également, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Cette enquête concernant le PLU vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan, à l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R.112-4 ou à l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

La délibération qui arrête un projet de PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation. Elle est affichée pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les Mairies des communes membres concernées, ou en Mairie. La délibération approuvant le PLU est affichée selon les mêmes modalités, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

5.3. Pendant la procédure

Code de l'Urbanisme - Article L.424-1

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 121-22-3, L. 121-22-7, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement. […]

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

6. Évaluation environnementale

Code de l'Urbanisme - Article R.104-11

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha)

Conformément à l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme reproduit ci-dessus (I.2°b)) et issu du récent décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, une évaluation environnementale est nécessaire dans le cadre de la présente procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS



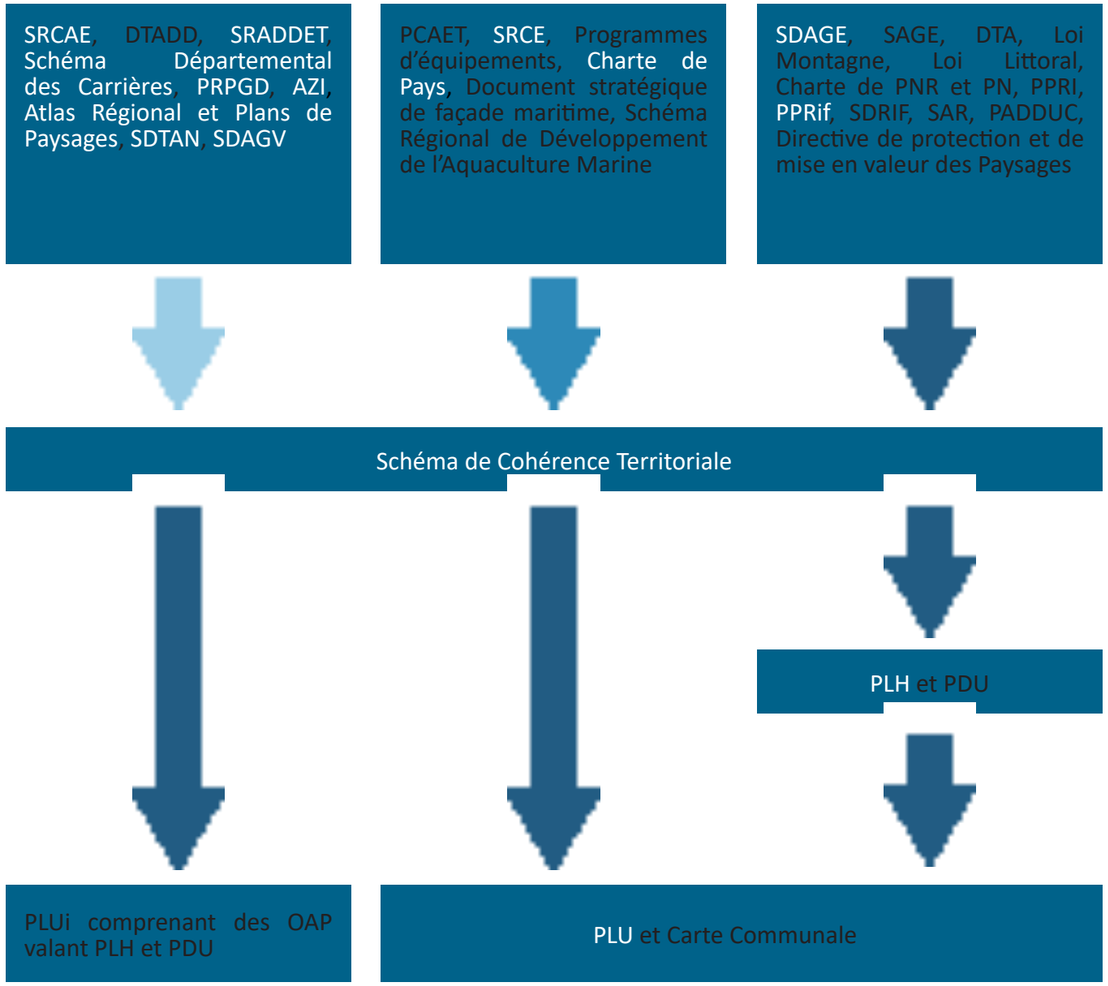
Situation et articulation avec les autres documents.....p.8

Inscription territoriale : un emplacement stratégique entre carcassonnais et minervois.....p.9

Servitudes, risques, prescriptions et périmètres.....p.10

SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Figure 1 : Articulation avec les autres documents ; SOliHA Méditerranée, 2023



Légende :

- Documents de référence
- Compatibilité
- Prise en compte

La notion de compatibilité est introduite par le Code de l'Urbanisme dans le cadre d'une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans, et programmes.

Elle n'y est pas définie juridiquement, mais la jurisprudence permet de distinguer cette notion de celle de conformité, plus exigeante.

Ainsi, ce rapport exige que le document n'entrave pas l'application des documents qui lui sont hiérarchiquement supérieurs.

Par extension, le Code de l'Urbanisme prévoit également la prise en compte d'autres programmes par les documents d'urbanisme.

Cette notion vient compléter le rapport de compatibilité mais demeure moins stricte, impliquant principalement de ne pas ignorer les orientations générales desdits documents.

La commune de Conilhac-Corbières s'inscrit dans différentes dispositions définies par des documents supra-communaux, au sein desquels la révision du Plan Local d'Urbanisme devra s'insérer dans un rapport de prise en compte ou de compatibilité.Le document SCoT de la CCRLCM est en cours de révision depuis 2018 et n'a pas encore été arrêté. Nous nous appuyons sur les documents de travail et sur les principes de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

1. Documents de référence

La révision du Plan Local d'Urbanisme fera référence :

- au Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) approuvé le 24 avril 2013 ;
- au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) arrêté le 19 décembre 2019 et en attente d'approbation ;
- au Schéma Départemental des Carrières de l'Aude approuvé le 19 septembre 2000 ;
- au Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets adopté le 14 novembre 2019 ;
- à l'Atlas des Zones Inondables ;
- à l'Atlas Régional des Paysages et à celui des paysages de l'Aude ;
- au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Aude (SDTAN) ;
- au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de l'Aude arrêté le 22 janvier 2019 ;

2. Documents avec lesquels la révision du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible

La révision du Plan Local d'Urbanisme sera compatible :

- avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 approuvé le 18 mars 2022 ;
- avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CCRLCM approuvé le 11 juillet 2012. Celui-ci est actuellement en cours de révision et dans cette optique, la présente révision du PLU s'appuiera sur les dispositions du futur SCoT dans l'optique de renforcer sa pérennité. Pour se faire, les équipes chargées de la révision du SCoT ont été consultées tout au long de la démarche de révision du PLU ;
- avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCRLCM en cours de révision conjointe avec le Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Plan de Prévention des Risques incendies de forêt (P.P.R.I.F) de la Pinède de Lézignan

3. Documents à prendre en compte

La révision du Plan Local d'Urbanisme tiendra compte :

- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Languedoc-Roussillon adopté le 20 novembre 2015 ;
- de la Charte du Pays Corbières-Minervois

INSCRIPTION TERRITORIALE : UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE ENTRE CARCASSONNAIS ET MEDITERRANEE

1. La Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois (CCRLCM).

1.1. Le territoire administratif

La commune de Conilhac-Corbières fait partie de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois (CCRLCM). La commune a intégré la CCRLCM en 2013 lors de la fusion de plusieurs EPCI, dont la CC de la Région de Lézignan (CCRL) (dont faisait partie Conilhac-C.). Ce territoire regroupe 54 communes dont 20 d'entre-elles sont issues de la Région Lézignanaise, 16 du Massif de Mouthoumet, 7, de la contrée de Durban, 6 du canton de Lagrasse ainsi que les communes d'Homps, Moux et Palairac. La population de la CCRLCM atteint les 33 436 habitants en 2019 (INSEE).

La communauté de communes est positionnée entre Toulouse et Montpellier et ainsi connectée aux métropoles et aux principales villes d'Occitanie via l'autoroute A61. De fait, Conilhac-C. bénéficie d'une insertion territoriale stratégique, à proximité directe de Lézignan-Corbières et de ses services, et plus généralement à mi-chemin entre Carcassonne et Narbonne, le village se situe sur le chemin qui relie le Midi-Pyrénées à la Méditerranée.

De plus, le secteur de Lézignan-Corbières bénéficie d'une proximité immédiate avec les principales infrastructures (autoroute, voie ferrée et gare). Ainsi, le réseau de voies de communication de Conilhac-Corbières est varié et dense: autoroute A61, la RD6113, la RD611, la gare SNCF, l'Aérodrome.

La commune constitue une véritable porte vers la Méditerranée par son positionnement sur la A61, et bénéficie logiquement de cette insertion territoriale stratégique combinée à son cadre rural qui constitue un attrait touristique.

1.2. Les compétences exercées

La Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières Minervois exerce les compétences suivantes : le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, la création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire, la collecte et élimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés, l'action sociale (à travers le CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale), les équipements culturels et sportifs, actions culturelles d'intérêt communautaire, l'assainissement individuel, la création et gestion de maisons de services au public, la création et gestion d'une fourrière et d'un refuge pour animaux, la restauration collective, la politique du logement et du cadre de vie, la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage, le tourisme, l'enfance jeunesse, la lutte contre la désertification médicale et paramédicale, le numérique et déploiement de la fibre, la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, la gestion du site de Jouarres via le SMAJ, la construction, l'entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, la construction, l'entretien et fonctionnement d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire.

2. Le Bassin de vie de Lézignan-Corbières

Pour rappel, le bassin de vie tel que défini par l'INSEE est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants (commerces, santé, sports, loisirs, culture, enseignement, santé, transports…), ainsi qu'à l'emploi. La commune de Conilhac est, elle, située vers le centre du bassin de vie de Lézignan-Corbières. Lézignan constitue ainsi la première grande ville à proximité du village et complète aisément l'offre commerciale locale. Lézignan est en effet accessible à environ 6 minutes en voiture de Conilhac-Corbières via la RD6113 et concentre un nombre conséquent de services (centre-ville commerçant, pôle de formation, collège et lycée, centres hospitalier, clinique, etc.), d'emplois et d'axes de communication ou de services de transport importants (A61, point d'interconnexion du réseau départemental, gare SNCF, etc.)

SERVITUDES, RISQUES, PRESCRIPTIONS ET PÉRIMÈTRES

1. Les servitudes d'utilité publique

1.1. Servitude T1 - Voie ferrée

Elles concernent les propriétés riveraines des chemins de fer et existant dans des zones définies par la Loi du 15 Juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 Octobre 1935 modifié, portant sur la création de servitudes de visibilité sur les voies publiques. La construction aux abords de la voie ferrée est soumise à plusieurs interdictions.

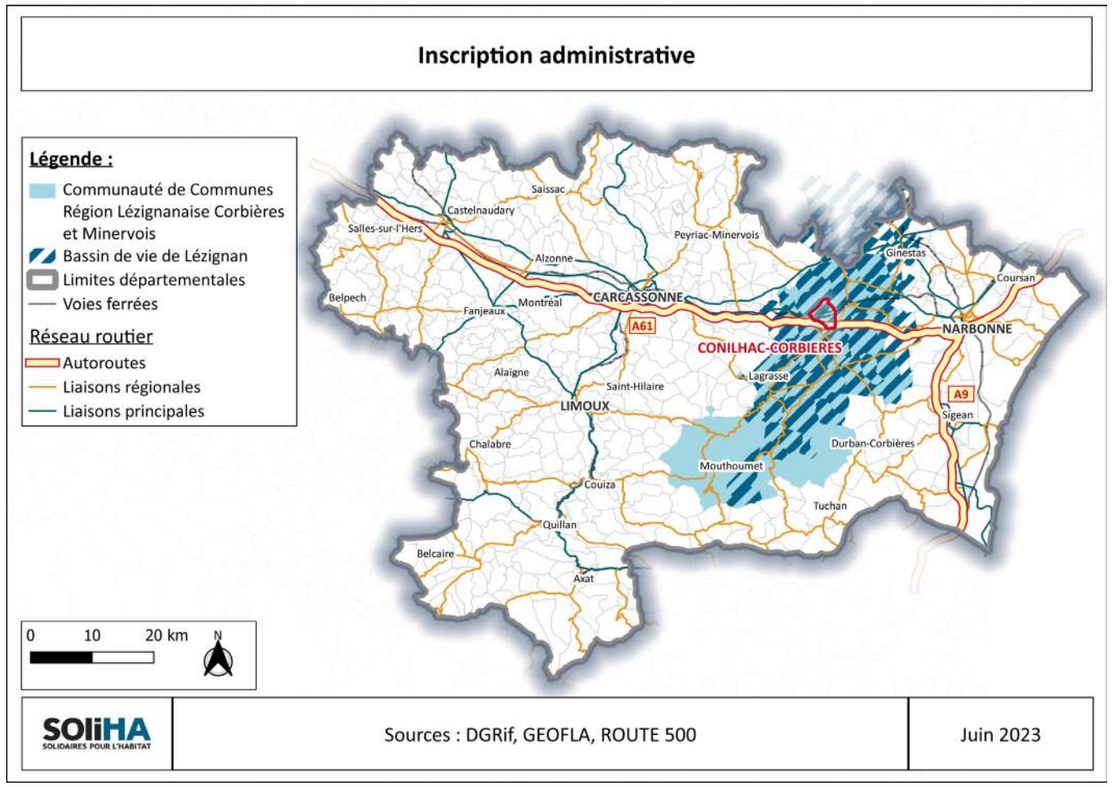
1.2. Servitude T5 – Servitude aéronautique de dégagement (civile)

Cette servitude est instituée en application des articles L. 6351-1 et L. 6351-2 à L. 6351-5 du Code des transports (anciens R. 241-1 à R. 242-3 du Code de l'aviation civile). La servitude aéronautique de dégagement est créée afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, à l'exclusion des servitudes radioélectriques. Elle entraîne l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne. L'aérodrome de Lézignan-Corbières est situé au sud-est de la commune de Conilhac-Corbières.

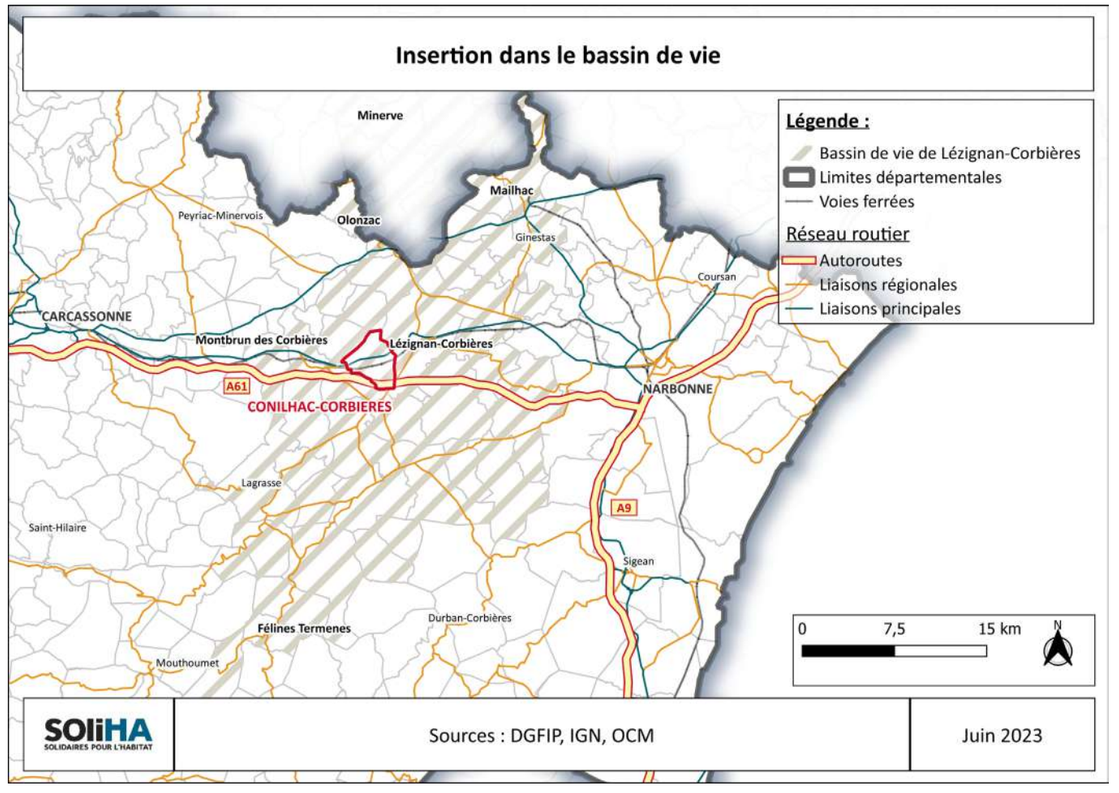
1.3. Servitude I3 – Canalisations de gaz

Elle définit les règles de construction sur différents périmètres aux abords des canalisations de gaz qui traversent le territoire communal, au Nord et au Sud de la partie actuellement urbanisée.

Carte 1 : Inscription territoriale ; SOliHA Méditerranée, 2023



Carte 2 : Inscription dans le bassin de vie ; SOliHA Méditerranée, 2023



1.4. PT3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques).

1.5. Servitude PM1 – Risques Naturels – Plan de Prévention des Risques incendies de forêt (P.P.R.I.F)

Il existe un plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) pour ce qui concerne la pinède de Lézignan (bassin de risque) sur la commune de Conilhac-Corbières. Le PPRIF a été approuvé par arrêté préfectoral n°2014275-0002 en date du 16 octobre 2014. En effet, la pinède de Lézignan présente un risque important de feu de forêt qui résulte de la présence d'enjeux liés aux zones urbanisées situées dans les secteurs subissant un aléa feu de forêt significatif ou au contact de ceux-ci. Un important feu de forêt s'est notamment produit sur cette zone le 24 juillet 2002 (12 ha parcourus).

Ce risque touche donc le nord et l'ouest du village, y compris sur de nombreux secteurs déjà urbanisés. Les derniers incendies marquent encore très fortement les esprits (été 2006, 101 hectares ravagés). Ce risque est très prégnant sur le village car les zones de boisements se trouvent aux portes du village, au Nord. Une grande partie des extensions existantes, vers l'Ouest du village sont d'ailleurs dans la zone à risque définie par le PPRif.

2. Autres éléments de prescription

2.1. Atlas des zones inondables

La commune a connu divers épisodes pluvio-orageux engendrant des dégâts plus ou moins importants où des arrêtés de catastrophes naturelles ont été déclarés. C'est le cas du 10 octobre 1987 (inondation, par une crue, par ruissellement et par coulée de boue) un arrêté de catastrophe naturelle en date du 02 décembre 1987 a été annoncé ou du 12 au 14 novembre 1999 (inondation par crue, ruissellement et coulée de boue) où un arrêté de catastrophe naturelle en date du 17 novembre 1999 a également été déclaré.

La commune de Conilhac-Corbières est impactée par les inondations principalement sur deux zones :

- au Sud du territoire, ce secteur ne concerne aucun espace habité.
- le centre du village peut être touché par le débordement du ruisseau de Fount del Peyre. Ce ruisseau traverse le village de part en part, du Nord au Sud, et est partiellement couvert dans le centre ancien. Sur ce secteur, aucun PPRI n'existe. Il convient néanmoins de préciser que le débordement du ruisseau n'a que très rarement occasionné de dégâts importants dans le village.

Par ailleurs, certaines maisons basses du nouveau lotissement La Coumo ont été inondées suite à de fortes intempéries en septembre 2021 et à la montée des eaux du ruisseau jouxtant l'avenue des Vignerons et par ruissellement du cours d'eau sur la route et dans le lotissement. Des solutions techniques devraient être apportées pour pallier à ce problème.

Enfin, il existe un risque inondation par remontée de nappe (inondations de caves potentielles) (cf. carte) et par ruissellement (cf. annexe).

2.2. Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Conilhac présente, par sa géologie, des zones potentiellement touchées par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles lors des épisodes de sécheresse intense. Depuis 1998, la commune a été touchée par 5 sécheresses reconnues comme catastrophe naturelle : en 1998, 2016, 2019, 2021 et dernièrement le 30 septembre 2022. L'état de catastrophe naturelle a été constaté par arrêté en date du 3 avril 2023 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suite aux dommages causés par les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation du sol. Les constructions implantées sur le territoire communal sont ainsi susceptibles de subir des dommages structurels, notamment dans les zones représentées en rouge sur carte 4.

2.3. Zone de présomption de prescription archéologique

Les ZPPA, prévues par le Code du patrimoine, permettent à l'Etat de tenir compte, par une étude scientifique ou une conservation éventuelle, des « éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. » L'Etat peut alors formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic ou de fouille archéologique, ou d'indication de modification d'un projet. Plusieurs ZPPA ont été identifiées sur le territoire communal, dont une localisée sur le centre historique, et deux autres au Sud du village.

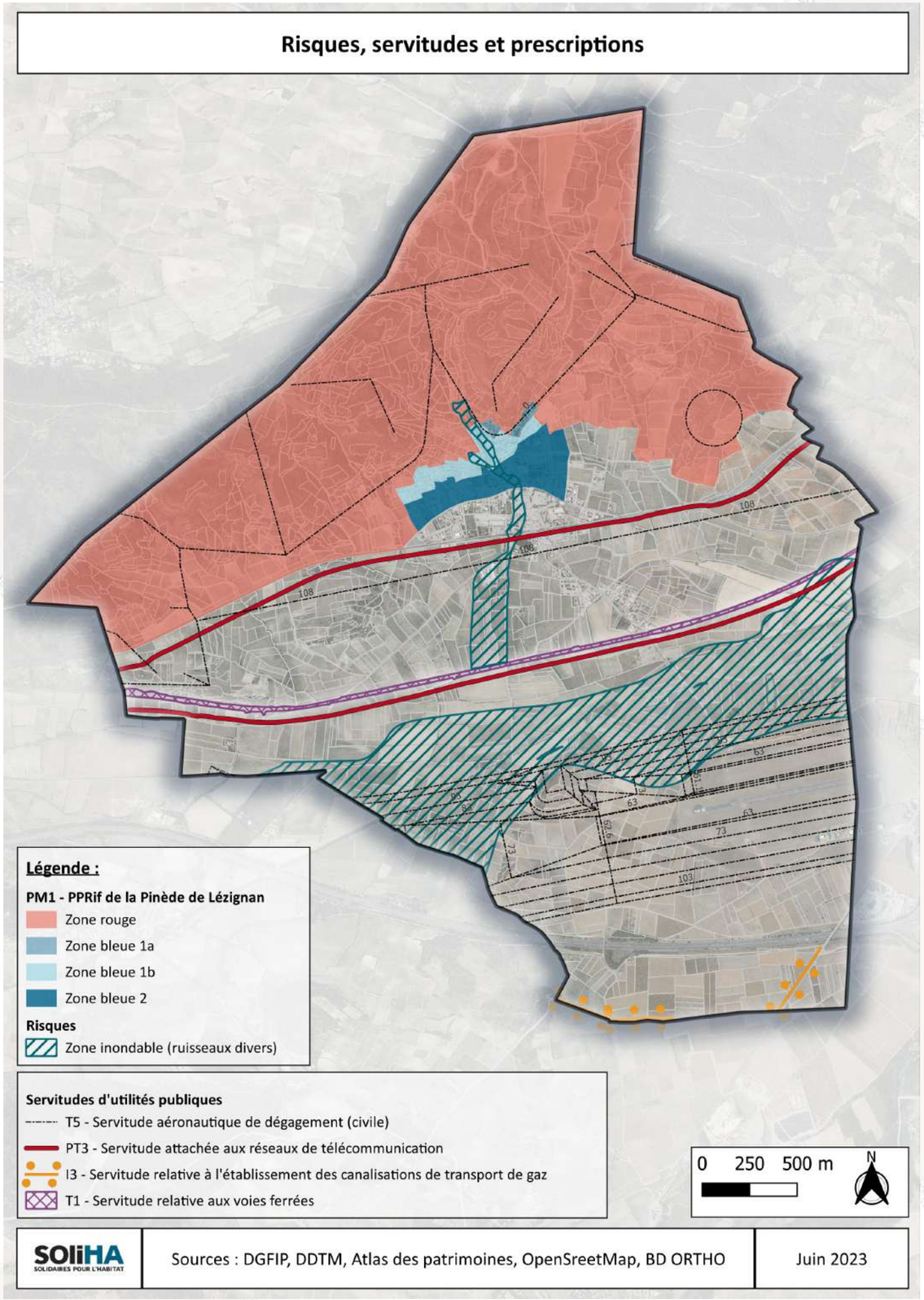
2.4. Classement sonore des infrastructure routières et ferroviaires.

Ce classement, établi dans chaque département par le préfet (après avis des communes concernées) vise à réduire les nuisances sonores associées à ces infrastructures. Il concerne :

- Les voies routières dont le trafic journalier moyen annuel existant, ou prévu dans l'étude d'impact du projet d'infrastructure, dépasse 5 000 véhicules par jour,
- Les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen dépasse 50 trains,
- Les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines, dont le trafic journalier moyen est supérieur à 100 autobus ou trains.

Il détermine les secteurs situés au voisinage qui sont affectés par le bruit ces infrastructures, les niveaux de nuisances sonores à prendre en considération en cas de construction de bâtiments dans ces secteurs, et les prescriptions techniques permettant de réduire les

Carte 3 : Risques et servitudes ; SOliHA Méditerranée, 2023



nuisances.

Sur la commune de Conilhac-Corbières, cela concerne la voie ferrée, la départementale D6113 traversant le village et l'autoroute A61 au sud.

2.5 Risques transport de marchandises dangereuses

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses avec enjeu humain à définir lié à la départementale D6113, à l'autoroute ainsi qu'à la voie SNCF. Ces axes routiers majeurs peuvent supporter un trafic de véhicules pouvant être amenés à transporter des matériaux et des substances dangereuses (toxiques, inflammables, polluantes...).

2.6. Risques mouvement de terrain

- Risque effondrement de terrain (deux cavités effondrées répertoriées) ;
- Risque glissement de terrain (très faible) ;
- Aléa chutes de blocs ;

2.7. Risques touchant l'ensemble de la commune

L'ensemble de la commune est également touché par des prescriptions relatives aux risques suivants

- Potentiel radon : La commune de Conilhac-Corbières est classée en zone 3, à savoir zone à potentiel radon faible.

Il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, à raison de 10 minutes par jour, et d'entretenir son système de ventilation. Si la concentration de radon est importante, des aménagements peuvent être réalisés (amélioration de étanchéité, du système de chauffage, etc.)

- Risque sismique (faible) : à prendre en compte mais ne nécessite pour l'heure aucun aménagement spécifique lié à la gestion de ce risque ;

3. Schéma Régional de cohérence écologique (SRCE), périmètres environnementaux

3.1. Schéma Régional de cohérence écologique

La trame verte et bleue de la commune est notamment matérialisée au travers du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Languedoc-Roussillon adopté le 20 novembre 2015. Elle est représentée sur la carte 5 où figurent les ruisseaux et les différents types de milieux.

3.2. Autres périmètres écologiques de protection ou d'inventaire

Le territoire communal comporte plusieurs périmètres environnementaux.

- Des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique appelés ZNIEFF :
  - ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I : Plateau de Montbrun et de Conilhac ; Plaine agricole et aérodrome de Lézignan-Corbières
  - ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type II : Massif d'Alaric
- Des espaces naturels sensibles (ENS) (cf. carte 5) :

Ce sont des territoires à forte valeur écologique que le département peut encourager.

- ENS des « Plateau de Montbrun et de Conilhac » (sans dispositif de préemption) ;
- ENS de la « Plaine agricole et aérodrome de Lézignan-Corbières » (sans dispositif de préemption) ;

- Forêt communale de Conilhac-Corbières (cf. carte 6).
- Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) – Aérodrome de Lézignan-Corbières. Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la Directive Oiseaux 79/409/CEE de 1979. Ce sont des sites qui ont été identifiés comme importants pour certaines espèces d'oiseaux (pour leur aires de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration) lors du programme d'inventaires scientifiques lancé par l'ONG Birdlife International. Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier.

4. Les documents intégrateurs

4.1. LE SRADDET

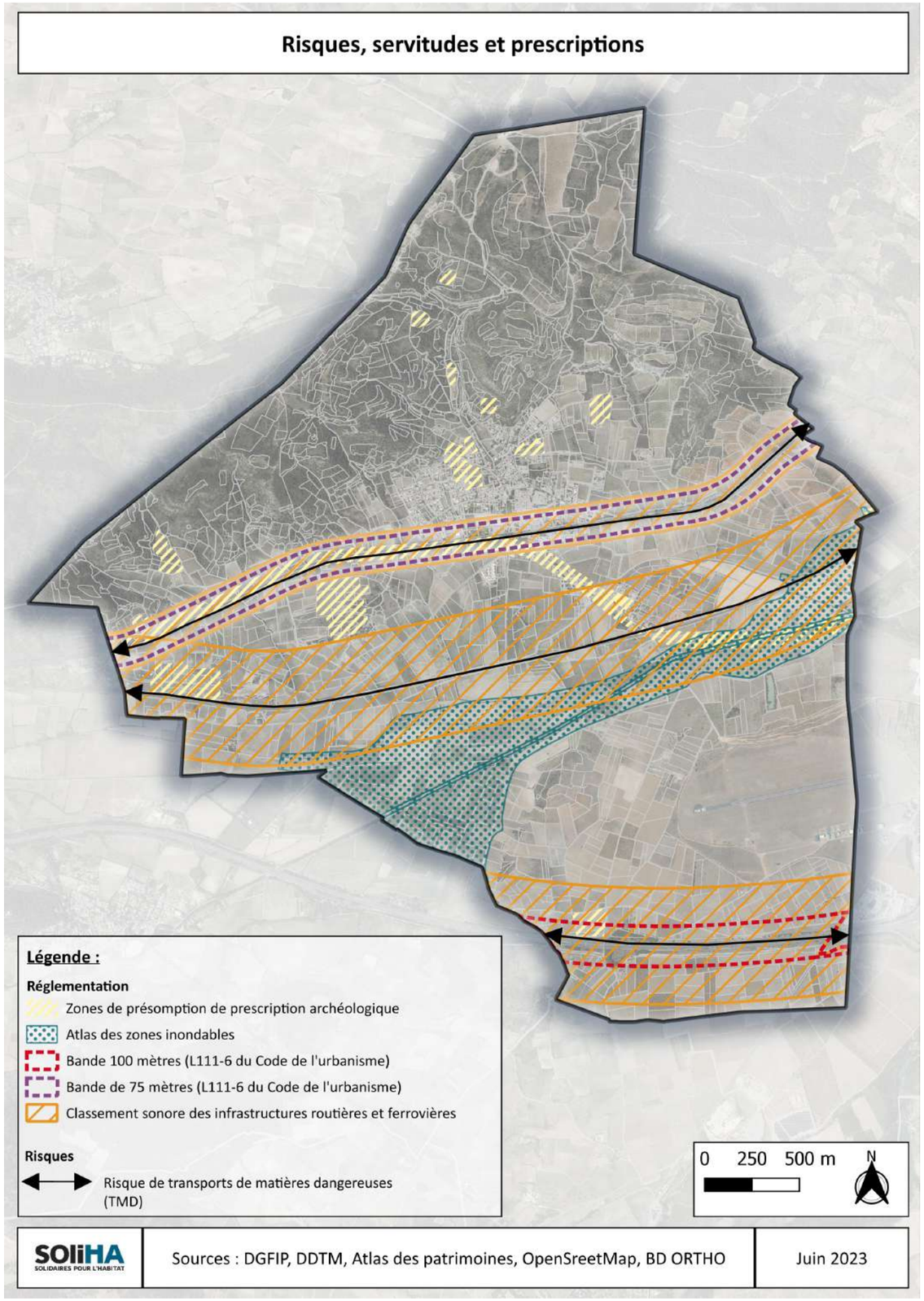
Le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), est un document intégrateur qui fixe des objectifs de moyen et long terme et des règles générales sur des problématiques d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des infrastructures d'intérêt régional, d'habitat, de sobriété foncière, etc. Elaboré à l'échelle régionale, il vise à mettre en cohérence diverses politiques régionales et intègre des schémas sectoriels préexistants en matière de cohérence écologique, de transport, d'intermodalité et de climat air energie tels que : le SRCE, le SRIT, le SRI, le SRCAE mais aussi un plan prévention-valorisation-recyclage des déchets : le PRPGD.

Le SRADDET tient compte de la Loi Climat et Résilience à l'échelle Régionale, et est opposable aux documents de rangs inférieurs : SCoT, PLU, cartes communales, PDU, PCAET et chartes de parcs naturels régionaux. Deux pièces du SRADDET sont opposables : le rapport, dont les documents doivent prendre en compte les objectifs, et le fascicule des règles générales dont les documents doivent être compatibles.

4.2. Le SCoT

Les SCoT prennent en compte les objectifs du rapport du SRADDET et sont mis en compatibilité avec les règles du fascicule lors de la première révision qui suit son approbation. Le SCoT est le document de mise en cohérence des politiques d'aménagement sur un territoire sur le long terme (réflexion pour les 20 ans à venir). A travers son PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) , il fixe le cap à l'échelle intercommunale. Lors de son élaboration, des instances de discussions

Carte 4 : Espaces naturels sensibles ; SOliHA Méditerranée, 2023



sont mises en place afin d'assurer le suivi et l'animation du SCoT, et ainsi déterminer des bassins de vie cohérents.

Le SCoT, organisant les territoires et leur planification à l'échelle intercommunale, est le garant du respect de la Loi Climat et Résilience à l'échelle intercommunale, qui a pour objectif une réduction de 50% de la consommation foncière sur les 10 années à venir par rapport aux 10 dernières années, sur l'ensemble du territoire. Le SCoT de la CCRLCM décline cette prescription de manière ventilée sur l'EPCI qu'il recouvre.

- **L'armature SCoT**

Le document SCoT de la CCRLCM est en cours de révision depuis 2018 et n'a pas encore été arrêté. Nous nous appuyons sur les documents de travail et sur les principes de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Conilhac-Corbières se situe dans bassin de vie de Lézignan-Corbières. Conilhac est classée comme « pôle d'appuie du pôle urbain » dans le document et appartient au secteur « pôle urbain », comprenant 4 communes avec deux niveaux d'armatures : La petite ville (Lézignan-Corbières) et les pôles d'appui (Luc-sur-Orbieu, Cruscades, Conilhac-Corbières).

La densité imposée par le SCoT est de 15 logements/ha minimum. Le SCoT recommande 1/3 de la consommation foncière totale en densification (dents creuses, fonds de jardin, résorption de la vacance et urbanisation des grands potentiels de taille moyenne), avec pour objectif de tendre vers 50% en densification si possible.

- **Le compte foncier habitat**

Dans le secteur Pôle urbain, pour les pôle d'appui du pôle urbain, 35% à 45% de l'enveloppe foncière du SCoT en extension pour de l'habitat sont à se répartir sur ces 3 communes, soit environ 2,5ha à 3,3ha par commune, sur la période 2021-2031. Il s'agit d'une répartition linéaire qui pourra être ajustée en réunion d'échanges avec les 3 communes, animée soit par le SCoT si cela est prévu, soit par notre bureau d'études en présence des autres communes et des représentants de la CCRLCM.

- **Les zones d'activités**

Les documents d'urbanisme limiteront l'ouverture de nouvelles zones dédiées aux activités économiques, le commerce étant exclu. Ce schéma d'accueil économique se caractérise par la mise à disposition de 48,75 hectares de foncier à caractère économique, dont 30 hectares à court terme (d'ici 2031), 15 ha entre 2031 et 2041 et 3,75 hectares à long terme, après 2041.

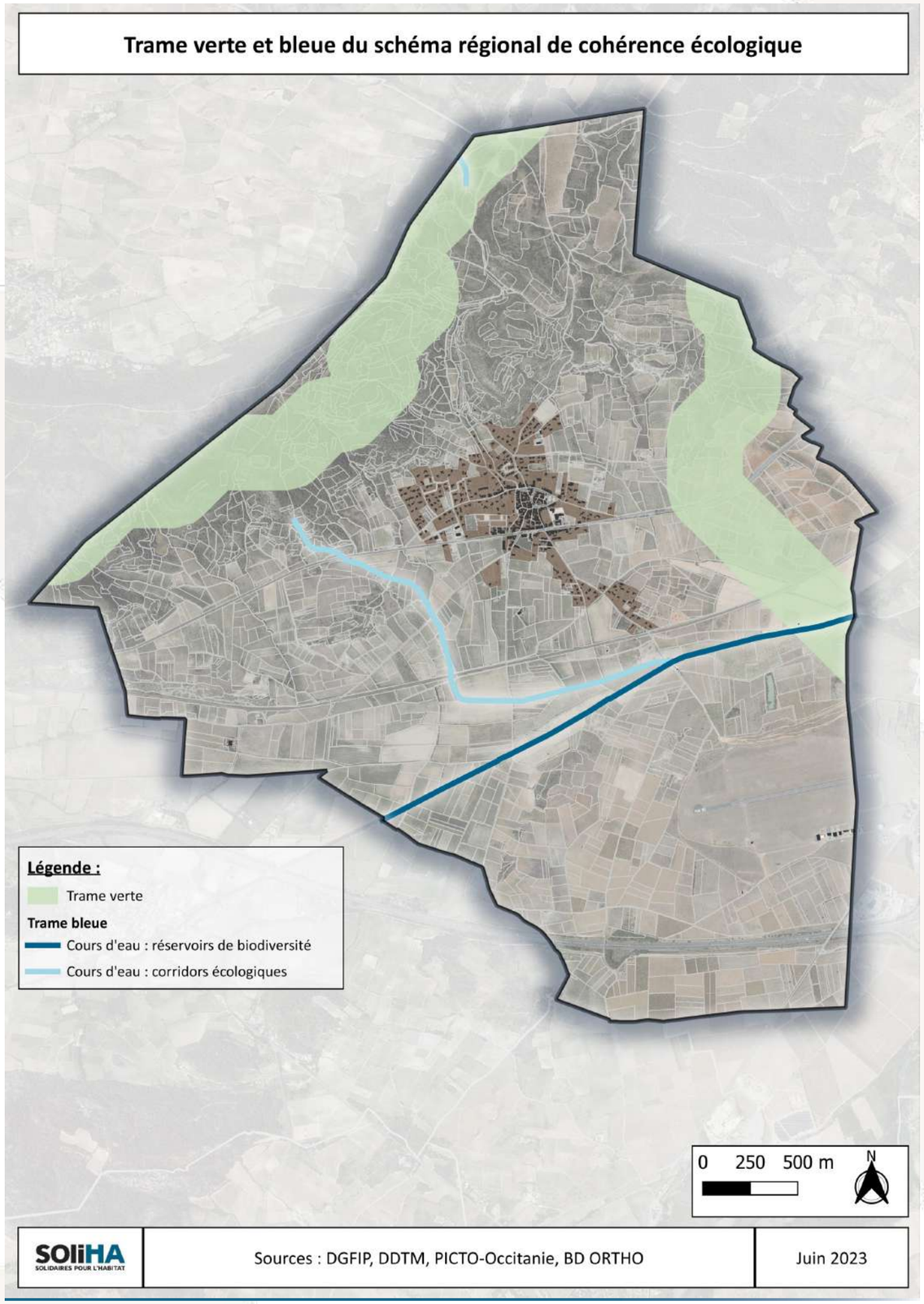
- **La prise en compte de la TVB du SCoT**

Les documents d'urbanisme locaux devront retranscrire et préciser la Trame Verte et Bleue (TVB) définie par le SCoT. Ils devront ainsi préserver la continuité des corridors écologiques et la pérennité des réservoirs de biodiversité par l'usage des outils réglementaires adaptés (zonage, prescriptions graphiques, OAP thématiques). Ils devront aussi contribuer à améliorer ou à remettre en état les fonctionnalités écologiques de la TVB, notamment dans les territoires du sillon audois. Necessité de veiller à intégrer la TVB dans les futurs aménagements (maintien, remise en état de corridor, nature en ville...)

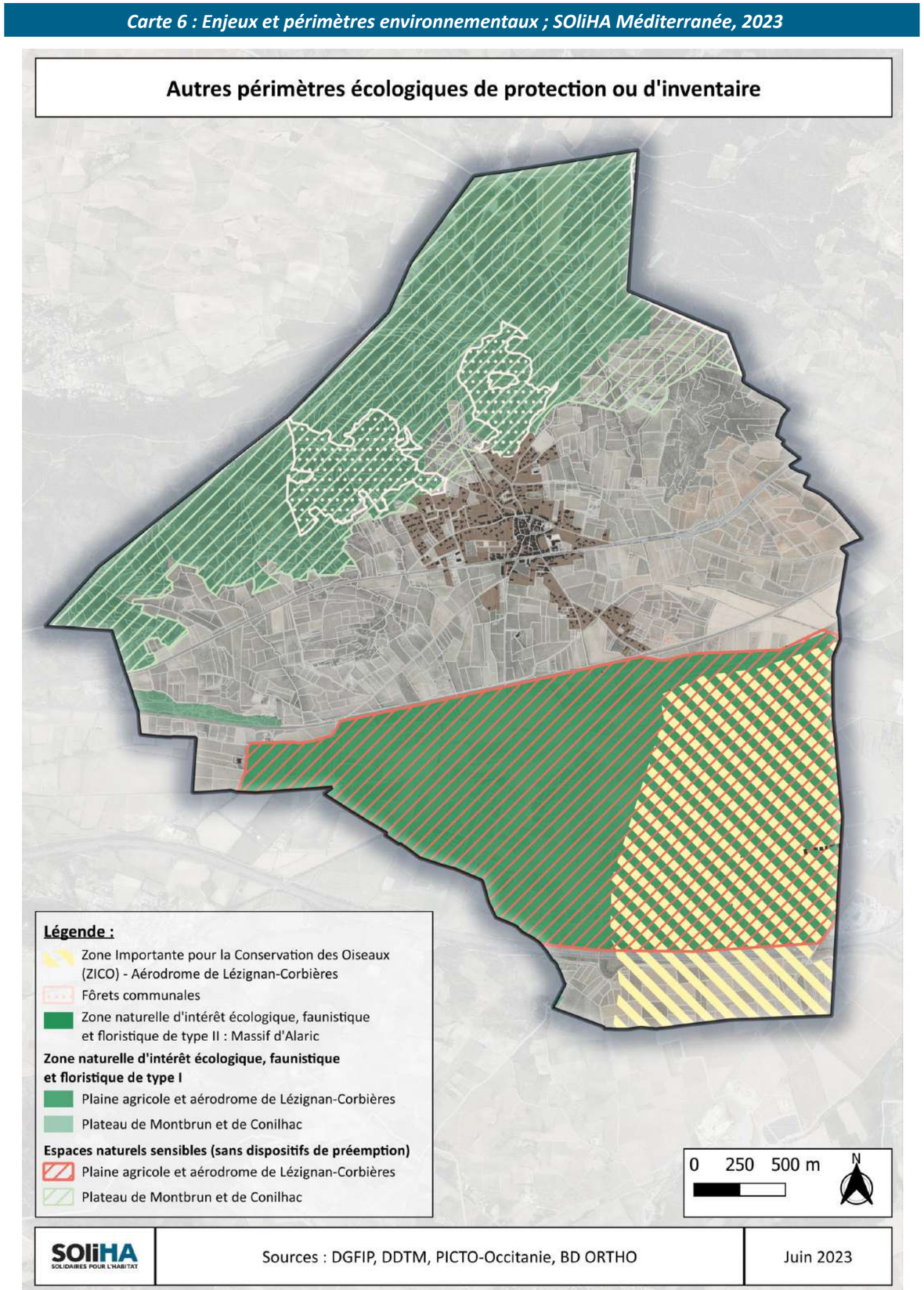
- **Prise en compte des enjeux paysagers**

• Veiller à une meilleure intégration des zones d'activités en entrée de ville.
• Protéger les paysages emblématiques et les éléments patrimoniaux identitaires du territoire
• Porter une attention particulière à la qualité des entrées de ville, de bourgs et de villages
• Prévoir en bordure des espaces urbanisés des zones de végétation, non-cultivées afin de ménager les transitions entre le nouveau quartie et les espaces agricoles ou naturels.
• Définir et assurer la préservation des espaces naturels, agricoles, ou forestiers et des paysages, notamment sur Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

Carte 5 : Trame verte et bleue ; SOliHA Méditerranée, 2023



Carte 6 : Enjeux et périmètres environnementaux ; SOliHA Méditerranée, 2023



CHAPITRE II : EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC



Démographie : une croissance en reprise soutenue.....p.16

Logement : un parc entre développement et réhabilitation... .....p.18

Équipements, commerces, services, réseaux : une offre de proximité à préserver et à développer.....p.21

Mobilités : un partage de l'espace à améliorer et un stationnement à organiser p.26

Économie : une offre locale en développement.....p.30

Agriculture : une activité viticole très présente mais en déclin..... .....p.31

DÉMOGRAPHIE : UNE CROISSANCE EN REPRISE SOUTENUE

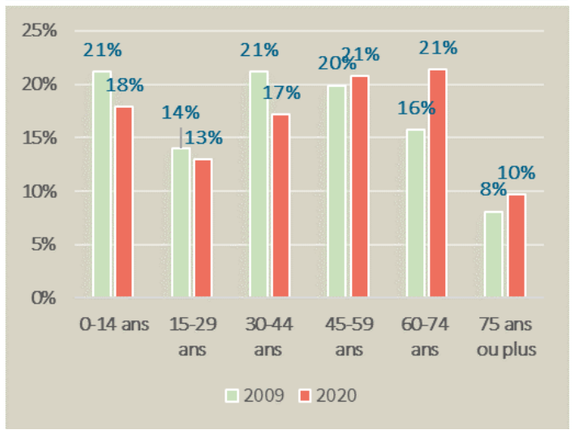
Tableau 1 : Chiffres clés de la démographique ; INSEE, 2009-2020

	Densité	Variation annuelle moyenne de la population (2009-2020)	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 24 ans	25 à 64 ans	65 ans et plus	Taille des ménages	Indice de jeunesse
France métropolitaine	120	0,40	0,33	0,06	29,6%	50,2%	20,2%	2,17	0,89
Occitanie	82,1	0,80	0,09	0,70	27,9%	49,3%	22,8%	2,09	0,76
Aude	61,1	0,53	-0,17	0,70	25,5%	48,2%	26,3%	2,07	0,63
CC RLCM	41,1	0,88	-0,15	1,10	25,6%	48,0%	26,5%	2,16	0,65
Conilhac-Corbières	**73,8**	**0,48**	**0,15**	**0,40**	**26,9%**	**49,5%**	**23,6%**	**2,31**	**0,76**

Graphique 1 : Evolution démographique ; INSEE et commune de Conilhac-Corbières, 1968-2020



Graphique 2 : Evolution démographique par tranche d'âge ; INSEE 2009-2020



Graphique 3 : Variation annuelle moyenne de la population ; INSEE 1968-2020



1. Les évolutions de la population

La démographie est l'étude des caractéristiques des populations. Elle observe leurs variations dans le temps et l'espace. L'analyse démographique permet d'observer un territoire selon différents thèmes et de comprendre ses dynamiques de développement. Elle permet également, grâce aux analyses quantitatives, de comparer les tendances globales à la situation locale. Elle est l'une des composantes essentielles pour comprendre l'évolution de la trame bâtie et anticiper le futur de la commune.

1.1. Une croissance en reprise soutenue

Conilhac-Corbières bénéficie d'une insertion territoriale stratégique. Intégré au bassin de vie de Lézignan-Corbières, à mi-chemin entre Carcassonne et Narbonne, ses habitants profitent d'un accès aux équipements et services. Son cadre relativement rural, ses commerces et services, ainsi que son dynamisme culturel au travers de son tissu associatif lui confèrent en effet une belle attractivité.

La population de Conilhac a, à l'image de nombreuses communes rurales audoises, connu plusieurs pics de croissance dans l'époque contemporaine. Au XVIIIème siècle le vieux village se structurait sur une petite bute au sein des remparts appelée « Le Caire » et aujourd'hui connu pour l'actuelle Tour de l'Horloge. C'est à partir du XIXème que le bâti se développe à l'extérieur des remparts. Au cours de ce siècle, la population a progressivement grandi au grès du développement des exploitations viticoles et de là à atteindre un premier sommet en 1881 (816 habitants). Par la suite, les pertes humaines liées aux conflits mondiaux, la mécanisation des exploitations et la modernisation des cités voisines ont provoqué un lent mais réel déclin démographique, la population retombant à 532 habitants en 1975.

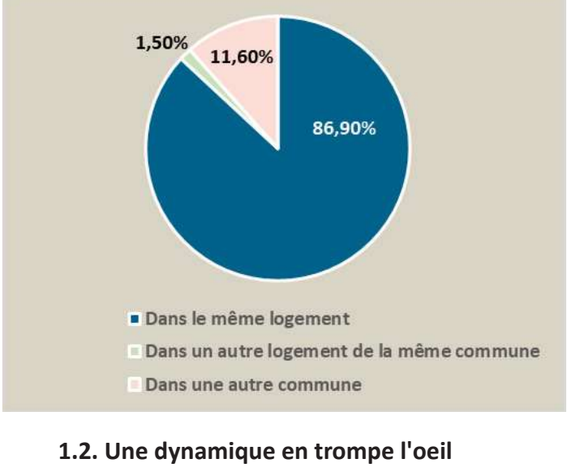
Au milieu du XXème siècle, la population stagne à nouveau autour des 530 habitants, puis la tendance s'inverse nettement avec les premières dynamiques de périurbanisation. Ces extensions pavillonnaires se sont développées vers l'ouest et le nord (adossées à la garrigue) mais aussi au Sud, sur les secteurs de Bermenas et Pech Tignoux.

La variation annuelle moyenne de la population est la plus élevée lors de cette période (1999/2009 : +3,6% d'habitants par an) soit le maximum historique qu'à connu la commune passant de 601 habitants en 1999 à 853 habitants en 2009.

Dans les années 2010, la démographie tend à stagner, voire à régresser. La décroissance de la population semble découler de plusieurs facteurs. À partir de l'année 2012, il est à noter une différenciation de croissance entre les ménages avec enfants (perte) et les ménages plus âgés sans enfants (gain), ces derniers ayant une meilleure capacité d'acquisition en période de crise économique (baisse de la taille des ménages s'inscrivant dans la durée jusqu'à avoir une incidence notable) ; Une décohabitation dans les ménages fondés dans les années 1990/2000 ; Une absence d'opérations d'ensemble durant quelques années. De 2014 à 2020, le taux de variation annuelle de la population chute ainsi de manière très importante pour tomber à -0,5%/an avec une population se stabilisant en 2020 à 899 habitants.

Aujourd'hui toutefois, de nombreux projets récemment sortis de terre (« La Coumo » et « La Bergerie ») permettent de dresser des prospectives positives.

Graphique 6 : Lieu de résidence 1 an auparavant ; INSEE 2020



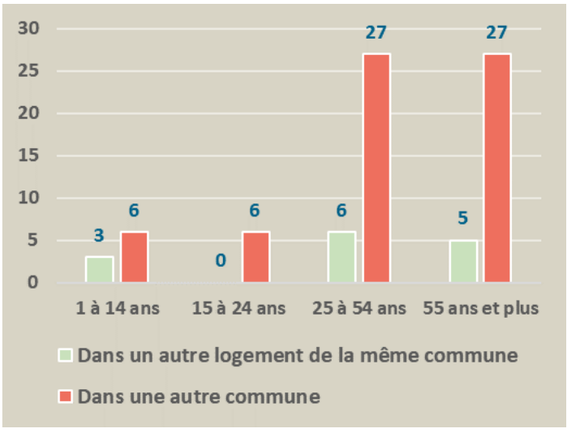
1.2. Une dynamique en trompe l'oeil

Au-delà de cette conjecture statistique brute, il s'agit de comprendre les mécanismes à l'œuvre relatifs à cette décroissance.

Cette dernière semble trouver sa source dans l'année 2009, avec une perte importante de ménages avec enfants, remplacés par des ménages plus âgés sans enfants ayant une meilleure capacité d'acquisition en période de crise économique.

En l'absence d'un solde naturel négatif ou d'une augmentation significative de la vacance des logements sur la même période, c'est bien cette baisse de la taille des ménages (cf. graphique 9) qui semble expliquer la décroissance communale et l'absence de manifestation claire de ce phénomène sur le terrain (pas de vacance supplémentaire, commune demeurant dynamique). Les décohabitations (cessation de la cohabitation entre les parents et les enfants devenus majeurs) des ménages s'étant installés dans la commune dans les années 1990/2000 a par ailleurs probablement renforcé concomitamment le phénomène de décroissance. Le graphique 11 illustre bien cette situation, avec une baisse simultanée des tranches de populations entre 0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans (ménages avec enfants), et une hausse conjointe des tranches d'âge 45-59 ans, 60-74 ans et 75 ou plus (ménages majoritairement sans enfants).

Graphique 7 : Population habitant une autre commune l'année précédente ; INSEE 2020



Pour autant, cette dynamique de décroissance statistique ne doit pas occulter les dynamiques de développement dans lesquelles s'insère la commune aujourd'hui. Les classes de populations les plus jeunes (0-14 ans, 15-29 ans, 30-44 ans) restent notables (48,1% des habitants) et participent au maintien de services tels que l'école ou certains commerces. Dans un même temps, deux projets conséquent ont vu le jour, avec la réalisation d'un lotissement social « La Coumo » de 29 maisons individuelles au sud du village, et d'un lotissement sur l'Ancienne Bergerie de 17 lots . Par ailleurs, la commune a pour projet de développer un espace multimodal à l'est regroupant plusieurs équipements (sportifs, éducatifs, sociaux, culturels) : citystade, crèche, aire de pique-nique et une résidence séniors afin de renforcer l'attractivité certaine de la commune. Ceci participera à l'accueil de population qu'il faudra anticiper.

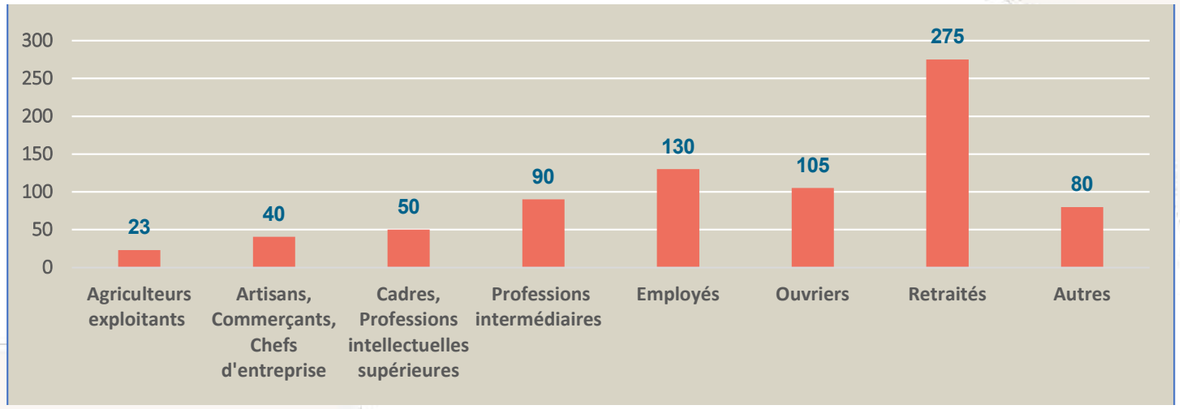
2. Une population entrante relativement jeune

Le profil de la population entrante est équitablement réparti entre les différentes tranches d'âges, mais les projets récents devraient favoriser l'arrivée de jeunes ménages avec enfants (logements en accession, logements sociaux). Ces statistiques vont par conséquent également dans le sens d'un regain démographique à anticiper. Il faut enfin noter l'indice de jeunesse particulièrement favorable (rapport entre la population des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans), qui s'élève à 0,76 en 2020 à Conilhac, contre 0,65 dans l'agglomération, 0,63 dans le département et 0,76 dans la région et va également dans ce sens (signe d'une population relativement jeune).

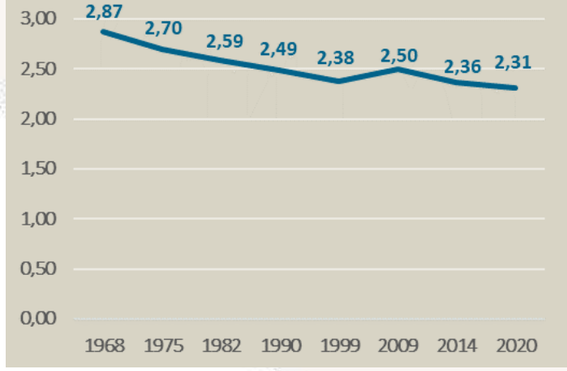
3. Une majorité de retraités et une population d'actifs principalement tournée vers le secteur tertiaire

Au sein de la population de plus de 15 ans, outre une classe retraitée très majoritaire héritée du bouleversement démographique post-crise économique (36%), on distingue une population à la fois tournée fortement vers les activités tertiaires (17% d'employés, 12% de professions intermédiaires 6% de cadres) et secondaires (14% d'ouvriers). La proximité avec Lézignan et Narbonne, mais également Toulouse avec l'autoroute A61, explique cette concentration des actifs dans le tertiaire. Le reste de la population active se divise principalement entre les artisans/commerçants (5%) et les agriculteurs (2%) bien que l'activité viticole soit encore importante à Conilhac-Corbières. Ce faible pourcentage peut s'expliquer notamment par une augmentation de la taille des exploitations et une mécanisation toujours plus importante des processus de production.

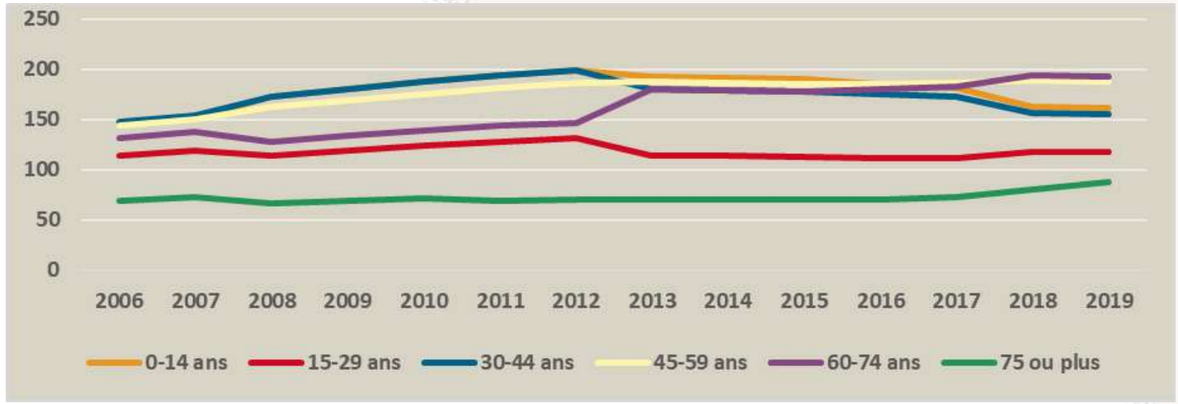
Graphique 8 : CSP de la population de plus de 15 ans ; INSEE, 2020



Graphique 9 : Évolution de la taille des ménages ; INSEE, 1968-2020



Graphique 10 : Évolution du nombre d'habitants par tranche d'âge ; INSEE, 2006-2019



5. Méthodologie

Les différentes données statistiques ont été obtenues à partir des bases suivantes :

- **1841 à 1962 : Cassini-Ehess - 11**
- **1968 à 2019 : Institut national de la statistique et des études économiques (« Évolution et structure de la population 2018 »)**
- **2022 : Recensement réalisé par la commune (fichier communal des adresses x nombre de personnes vivant à chaque adresse)**

LOGEMENT : UN PARC ENTRE DEVELOPPEMENT ET REHABILITATION

Le développement des communes selon des axes et règles doit apparaître dans le PLU, en tant que vocation première. Ce dernier a ainsi pour fonction de définir les zones à l'intérieur desquelles il sera possible de construire, mais aussi de réglementer les aménagements selon les grands principes d'urbanisme. Un projet d'habitat doit ainsi transparaître, selon une analyse à la fois qualitative et quantitative des logements, croisée avec les futurs besoins de la commune dont il fait l'objet. L'évolution du logement constitue ainsi l'un des thèmes centraux des politiques d'aménagement du territoire : elle fait l'objet d'une réflexion centrale autour de laquelle vont s'articuler les autres éléments inhérents à l'urbanisme : l'emploi, l'économie, les mobilités, le paysage, le patrimoine et l'environnement.

Le domaine d'études de l'urbanisme a aujourd'hui pour vocation d'encadrer et d'accompagner ces politiques pour éviter de céder à la pratique facile de la consommation foncière selon une logique opportuniste, et de fait de contribuer à l'amélioration des conditions de vie en société. Ainsi, la thématique de l'habitat en tant que pierre angulaire du projet, devra traiter des dynamiques de construction, des formes urbaines, des types d'occupation et de la mise en adéquation avec les caractéristiques démographiques de la commune.

1. Évolution de l'offre en logements

En corrélation avec les dynamiques démographiques, la commune de Conilhac-Corbières a connu une croissance marquée de son parc de logement dans les années 1990 et surtout 2000 (+36,6% de logements entre 1999 et 2009). Suivant le même constat que la démographie, il apparaît une stagnation dans les années 2010 (peu de constructions et des changements de propriétaires).

Aujourd'hui, toutefois, deux projets récemment sortis de terre (la Coumo, la Bergerie) permettent de dresser des prospectives positives. Le taux de variation annuelle du nombre de logements entre 2009 et 2022, +1,81% de logements par an le confirme.

Sur le terrain, ces processus se matérialisent par un développement urbain important depuis une quarantaine d'années. Un noyau urbain historique composé du quartier du Caire où se trouve actuellement la Tour de l'Horloge, puis une urbanisation séquencée au 19ème siècle (Faubourgs Rues de la Passerelle/ du Château etc.). Des opérations d'aménagement d'ensemble ont été menées ces dernières années : la Coumo, la Bergerie avec deux dynamiques à l'œuvre : une urbanisation au coup par coup au grès des opportunités, et des projets d'envergure mais ponctuels sur des grandes dents creuses (ou des friches pour la Coumo).

2. Structuration du parc de logements

2.1. Une très grande majorité de résidences principales

Par son positionnement géographique, Conilhac-Corbières ne constitue pas réellement un lieu de villégiature recherché. Aussi, l'offre en résidences secondaires demeure faible et tend à stagner avec les années (32 résidences secondaires en 2020, soit 6,54% du parc). La commune constitue plutôt un lieu de vie du quotidien, qui bénéficie d'une bonne insertion dans un bassin de vie dynamique. Une très large majorité des logements Conilhacois sont ainsi des résidences principales.

2.2. L'habitat individuel majoritaire

Les logements sur la commune de Conilhac-Corbières sont principalement des logements individuels (94,7% en 2020), une situation caractéristique des communes périurbaines aujourd'hui. Au sein du bourg, la maison de village était déjà le mode d'habitat historique principalement utilisé, rejoint par la suite par les quartiers pavillonnaires. Parallèlement, une offre moins importante d'appartements demeure, principalement dans le vieux village (3,9% des résidences principales en 2020). Ce parc de petits logements s'avère essentiel dans les parcours résidentiels. Il conviendra ainsi de le développer dans un optique plus durable (consommation d'espace réduite).

2.3. Une grande majorité de propriétaires

La répartition entre les ménages propriétaires de leur logement et ceux en étant locataire est légèrement au-dessus des statistiques nationales (environ 60% de propriétaires et 40% de locataires), avec 74,6% de propriétaires et 22,6% de locataires. Conilhac-Corbières demeure, in fine, une commune relativement rurale (une typologie de commune qui comprend généralement une grande majorité de ménages propriétaires). Ces statistiques démontrent une offre peu dynamique dans les parcours résidentiels du jeune ménage débutant dans la vie active contrairement au foyer ayant des capacités d'achat plus importantes installé durablement dans la commune.

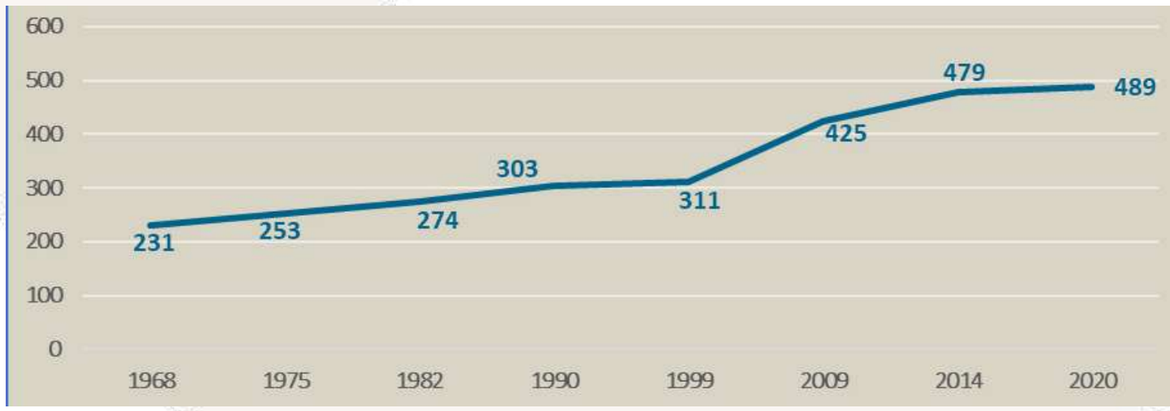
2.4. Le foncier

Conilhac-Corbières présente un foncier assez soutenu témoignant d'une bonne attractivité de la commune

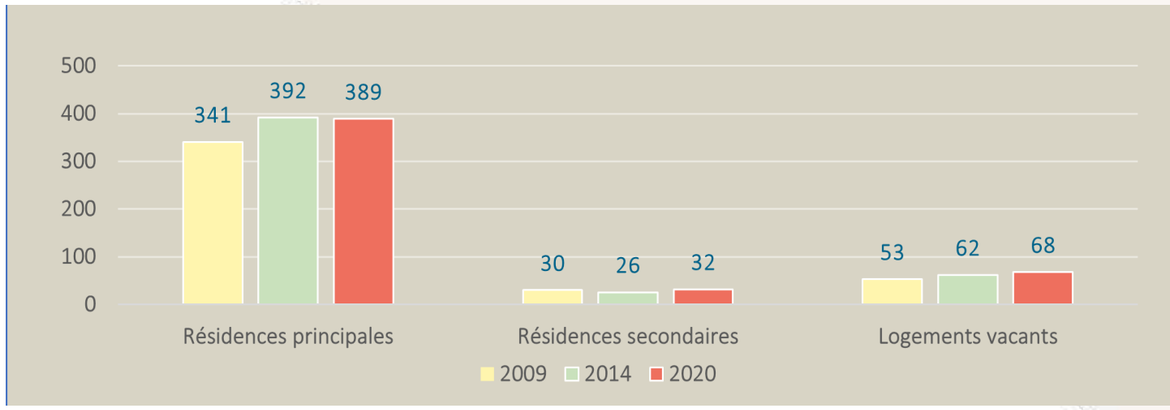
Tableau 2 : Chiffres clés du logements ; INSEE, 2009-2020

	Evolution du nombre de résidences principales (2009-2020)	Pourcentage de résidences secondaires	Pourcentage de logements vacants	Pourcentage de propriétaires	Pourcentage de logements individuels	Pourcentage de T1 et T2 (résidences princpales)	Médiane du revenu disponible par unité de consommation (2020)
France métropolitaine	9,8%	9,7%	8,2%	57,5%	54,9%	18,7%	22 400
Occitanie	15,1%	15,4%	8,4%	58,9%	60,7%	17,1%	21 420
Aude	12,9%	25,3%	8,2%	62,1%	70,7%	12,1%	19 980
CC RLCM	25%	17,4%	9,5%	69,0%	88,6%	10,8%	19 450
Conilhac-Corbières	**15,6%**	**6,54%**	**13,9%**	**74,6%**	**94,7%**	**2,9%**	**19730**

Graphique 11 : Évolution du nombre de logements ; INSEE, 1968-2020



Graphique 12 : Évolution du nombre de résidences par statut d'occupation ; INSEE, 2009-2020



dans le bassin de vie de Lézignan, sans atteindre les prix de l'agglomération narbonnaise (entre 1518€/m² et 1616€/m²). La commune devra par conséquent veiller à conserver une offre accessible pour préserver son dynamisme et sa diversité.

3. État de la vacance

3.1. Méthodologie

Compte tenu de l'imprécision relative des chiffres de la vacance présentés par l'INSEE, il a été mené un arpentage de la tâche urbaine et des écarts en 2022 en présence de la municipalité afin de déterminer un nombre réel de logements vacants sur le terrain. Ce sont ces chiffres qui seront exploités dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, toujours dans l'optique de réaliser un document en prise avec la réalité et à même d'exploiter au mieux les possibilités de développement du parc de logement.

Le taux de vacance a été déterminé comme suivant : Nombre de logements vacants constatés en 2022 (25) / nombre de logements 2022 (INSEE 2018+grands projets La Coumo et la Bergerie) = taux de vacance réel 2022 (4,7%)

3.2. Taux de vacance

Le taux de vacance, traduisant la proportion de logements inoccupés dans la commune, s'élève selon l'INSEE à 13,9% en 2020 (68 logements). Le recensement des logements vacants réels mené sur le terrain par la municipalité fait quant à lui état de 25 logements vacants (cf. carte 8), soit un taux de vacance de 4,7% (taux retenu dans le cadre des études).

Il faut noter que ces logements vacants se situent uniquement dans le bourg historique, soulevant le questionnement d'une perte d'attractivité de cette typologie d'habitation en milieu rural (pas de jardin, pas de stationnement privé ou à proximité...). L'un des enjeux du PLU sera de reconstruire cette attractivité du centre ancien, par exemple en palliant les problématiques de stationnement et en mettant en valeur le bâti.

Ainsi, le taux de vacance reste en dessous des 5% (taux permettant une rotation optimale). Cependant, la commune a l'intention de réhabiliter une partie de ses logements vacants dans le cadre d'une convention passée avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour la revitalisation de son centre-bourg. Un périmètre permis de louer est également à l'étude.

3.3. Potentiel de réinvestissement urbain

Le diagnostic de la vacance révèle que l'ensemble des logements vacants se concentre dans le bourg historique, ce qui constitue à la fois un enjeu et une opportunité pour le développement urbain de la commune. En effet, la présence de logements vacants offre un potentiel immédiat de réinvestissement, permettant de répondre aux besoins en logement sans artificialiser de nouvelles parcelles. Plusieurs éléments permettent de justifier ce potentiel :

- ***Réhabilitation possible des logements vacants :*** Les 25 logements identifiés peuvent faire l'objet de travaux de rénovation, d'adaptation ou de valorisation (modernisation, création de stationnements à proximité, amélioration thermique), permettant de remettre sur le marché des logements attractifs, adaptés aux besoins actuels des ménages.
- ***Mixité sociale et typologique :*** Le réinvestissement dans le bâti existant permet de diversifier l'offre de logements au sein du centre-bourg, en complément des projets de construction neuve (La Coumo, La Bergerie), contribuant à une mixité sociale et générationnelle.
- ***Optimisation de l'espace urbain :*** La réhabilitation des logements existants limite l'étalement urbain et valorise les infrastructures et équipements déjà présents (réseaux, voirie, services), conformément aux objectifs de densification et de développement durable du PLU.
- ***Mesures de revitalisation déjà envisagées :*** La commune a engagé des démarches concrètes, telles que la convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) et l'étude d'un périmètre permis de louer, qui faciliteront la remise en usage des logements vacants et renforceront l'attractivité du centre-bourg.
- ***Potentiel d'accompagnement des projets privés :*** La concentration des logements vacants sur le centre-bourg permet également d'encourager des projets privés de réhabilitation, en lien avec les services municipaux, afin d'augmenter la qualité du parc existant sans étendre l'urbanisation.

Ainsi, le taux de vacance limité (4,7%) et la localisation des logements vacants confirment que le bourg historique possède un potentiel significatif de réinvestissement urbain, permettant de répondre à la demande de logement tout en préservant l'espace agricole et naturel périphérique. Le PLU pourra s'appuyer sur ce potentiel pour orienter les opérations de rénovation et densification, en complément des nouvelles zones à urbaniser.

3.4. Stratégie communale face à la vacance et à la qualité du parc de logements.

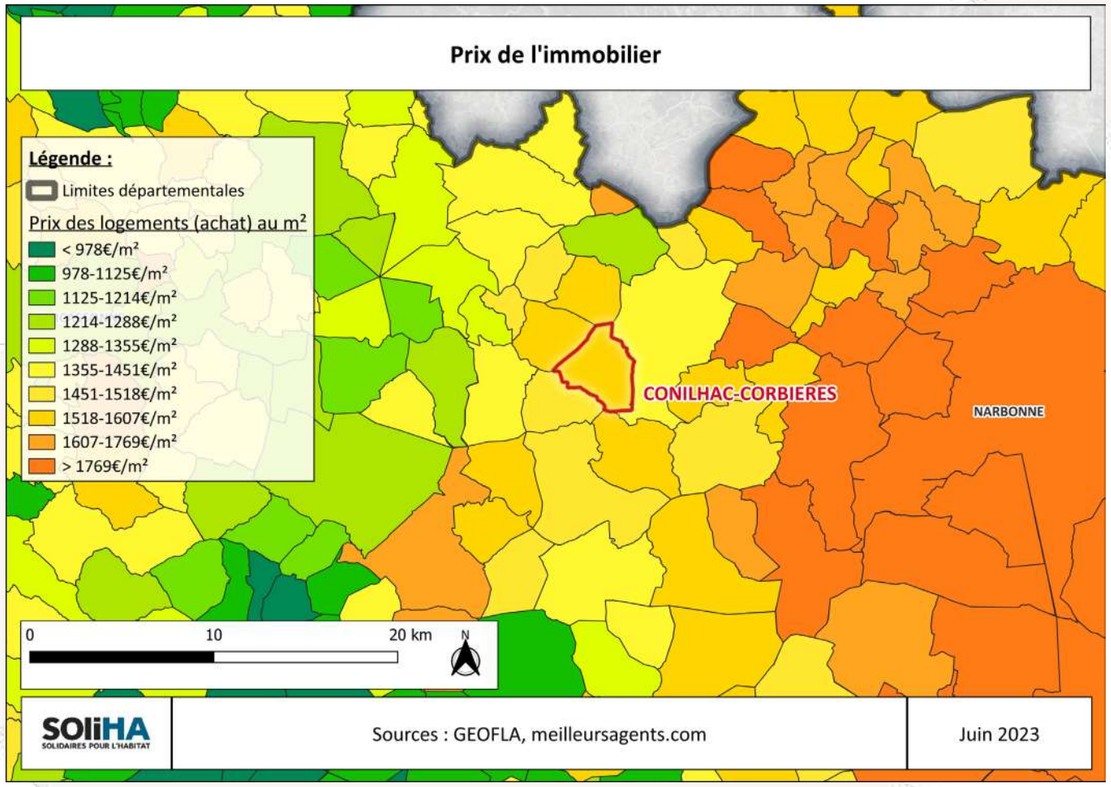
Afin de répondre à la problématique des logements vacants et à la qualité parfois médiocre du parc ancien, la commune a souhaité inscrire le PLU dans une démarche proactive de revitalisation du bâti existant, en particulier au sein du bourg historique. Cette stratégie vise à enrayer durablement la vacance, à améliorer les conditions d'habitat et à renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien.

Le PLU s'inscrit tout d'abord dans une logique de priorité au réinvestissement urbain, en favorisant la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants. Cette orientation est cohérente avec la concentration de la vacance dans le bourg historique et avec les objectifs de gestion économe de l'espace. Le règlement et le zonage permettent ainsi la rénovation, la transformation et la densification mesurée du bâti existant, notamment par la possibilité de changements de destination, d'adaptations des constructions et d'évolutions des formes bâties compatibles avec le tissu ancien.

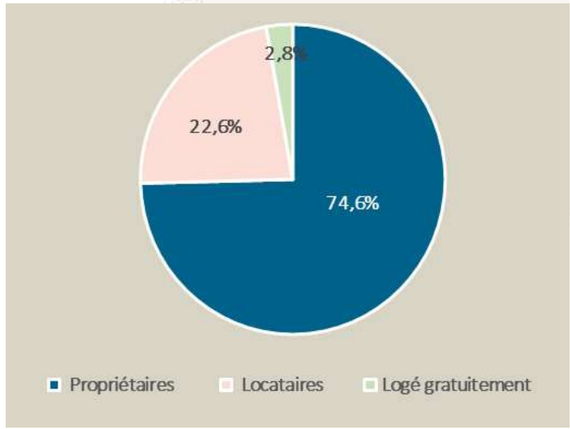
Par ailleurs, la commune a engagé des actions opérationnelles complémentaires au document d'urbanisme, notamment à travers une convention avec l'Établissement Public Foncier (EPF) visant la requalification et la remise en état de logements dégradés dans le centre-bourg. Cette démarche permettra d'accompagner la maîtrise foncière, la restructuration du bâti ancien et la remise sur le marché de logements rénovés et adaptés aux besoins actuels des ménages.

Afin d'améliorer durablement la qualité du parc de logements, la mise en place d'un périmètre de permis de louer est également à l'étude. Cet outil permettra de

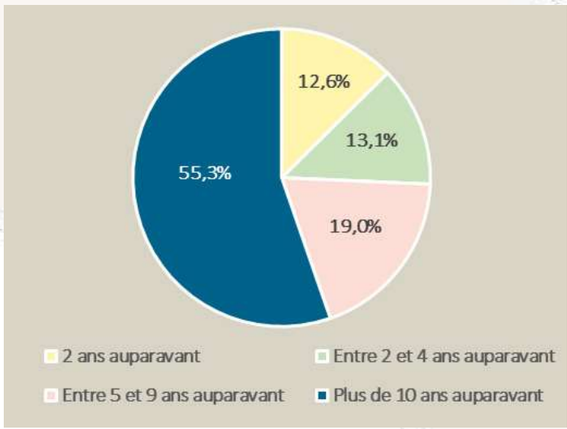
Carte 7 : Prix de l'immobilier à Conilhac-Corbières et alentours ; SOLIHA méditerranée, 2023



Graphique 13 : Statut d'occupation des résidences principales ; INSEE 2020



Graphique 14 : Date d'emménagement des ménages ; INSEE 2020



lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, d'encadrer les mises en location et d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires à l'amélioration du confort et de la performance énergétique des logements.

Enfin, la stratégie communale repose sur une revalorisation globale du centre ancien, associant amélioration du cadre bâti, prise en compte des problématiques de stationnement, valorisation du patrimoine et accompagnement des projets privés de réhabilitation. Le PLU constitue à ce titre un cadre réglementaire facilitateur, en cohérence avec les politiques publiques locales de revitalisation du centre-bourg.

Ainsi, le PLU ne se limite pas à constater la vacance et la qualité hétérogène du parc de logements, mais s'inscrit dans une stratégie globale et progressive visant à réduire durablement la vacance, améliorer la qualité de l'habitat et renforcer l'attractivité résidentielle du bourg, tout en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

4. Le logement social

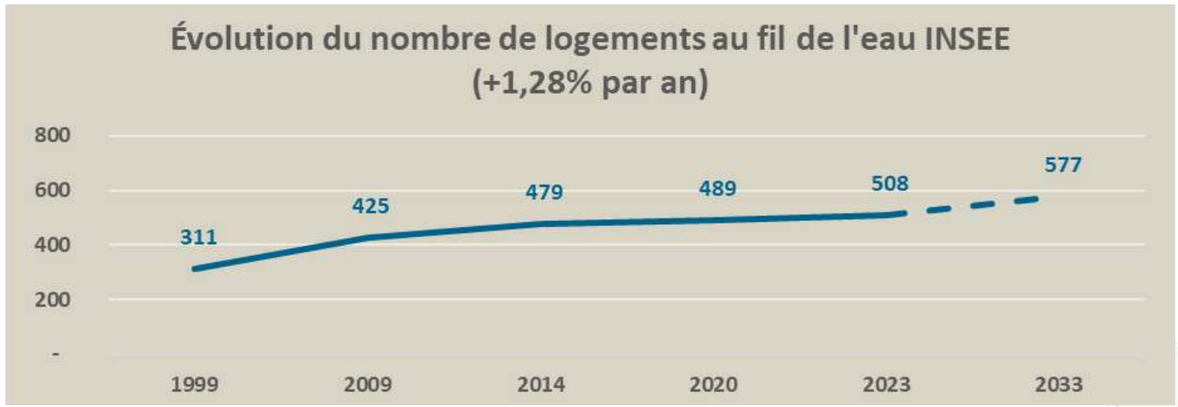
Bien que la commune de Conilhac-Corbières ne soit pas soumise aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 20 à 25 % de logements sociaux d'ici 2025), elle présente une offre relativement importante de logements sociaux.

Leur nombre s'élevent ainsi à 32 en 2024 (source : commune Conilhac-Corbières). Les logements sociaux sont situés dans le Lotissement La Coumo, au 19 rue Auguste Marty.

5. Bilan

Il faudra intégrer aux prévisions la réhabilitation d'une part des logements vacants (au nombre de 9) celle-ci permettant d'éviter de consommer des espaces vierges. Il s'agira par la suite de positionner la production de logements en priorité en densification, que ce soit sur des dents creuses ou sur des potentiels de restructuration parcellaires.

Graphique 15 : Prospectives logements ; SOLIHA Méditerranée, 2023



Carte 8 : Localisation des logements vacants ; SOLIHA méditerranée, 2023

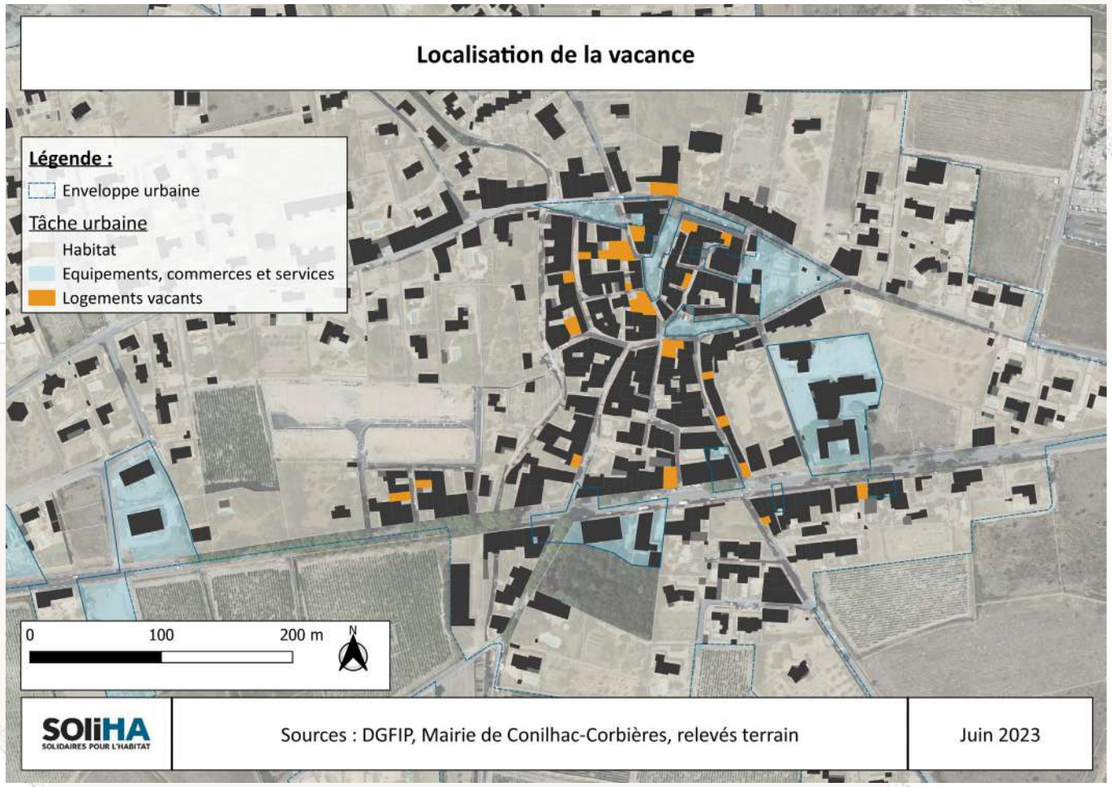


Image 3 : Maison vacante ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 4 : Maison vacante ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 5 : Logements sociaux, Rue Auguste Marty ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 6 : Logements sociaux, Rue Auguste Marty ; SOLIHA méditerranée, 2023



EQUIPEMENTS, COMMERCES, SERVICES, RÉSEAUX : UNE OFFRE DE PROXIMITÉ À PRÉSERVER ET À DÉVELOPPER

1. L'équipement public structurant

1.1. Les bâtiments techniques et administratifs

La mairie de Conilhac-Corbières est située dans le bourg historique sur la route départementale D6113. On y retrouve à deux pas l'école maternelle et primaire avec la cantine scolaire. Au sein de cette école une garderie y est organisée par l'ALAE tous les jours d'école : Le matin à partir de 7H40, avant le déjeuner de 11H30 à 12H15, de 13H05 à 13H30 et le soir de 16H30 à 18H15.

La commune dispose d'ateliers municipaux et d'une salle polyvalente « Michel Olive » pour les réunions, activités et spectacles.

1.2. L'Église et le cimetière

L'Église Notre-Dame de l'Assomption se situe au centre bourg historique. En 1850 l'édifice catholique a été construit sur l'emplacement exact de l'ancienne église qui a donc été entièrement rasée et reconstruite.

Le cimetière communal est situé à l'est de la commune.

1.3. Les équipements ludiques et sportifs

Conilhac-Corbières présente des équipements sportifs et à destination de la jeunesse :

- Une médiathèque
- Un terrain de football ;
- Un boulodrome
- Une voie verte
- Des sentiers de randonnées et de VTT

La création d'un espace multimodal composé de d'équipements sportifs tel qu'un city-stade, une crèche, une aire de pique-nique et de loisirs est prévu dans le secteur du cimetière à l'est pour développer son offre et son attractivité.

2. Les commerces et services présents dans la commune

Conilhac-Corbières comprend également une offre de commerces et services permettant de répondre à certains besoins de base de ses habitants.

D'une part, la commune dispose des commerces suivants :

- 1 hôtel restaurant : L'auberge côté jardin
- 1 bar restaurant : Le cers
- 3 Gîtes/chambres d'hôtes
- 1 cave à vin de dégustation : Le château du vieux parc
- 1 commerce ambulant de pizzas situé sur le boulodrome

Concernant les services, la commune dispose d'autre part de :

- 2 électriciens

Carte 9 : Équipements, commerces et services ; SOLIHA méditerranée, 2023

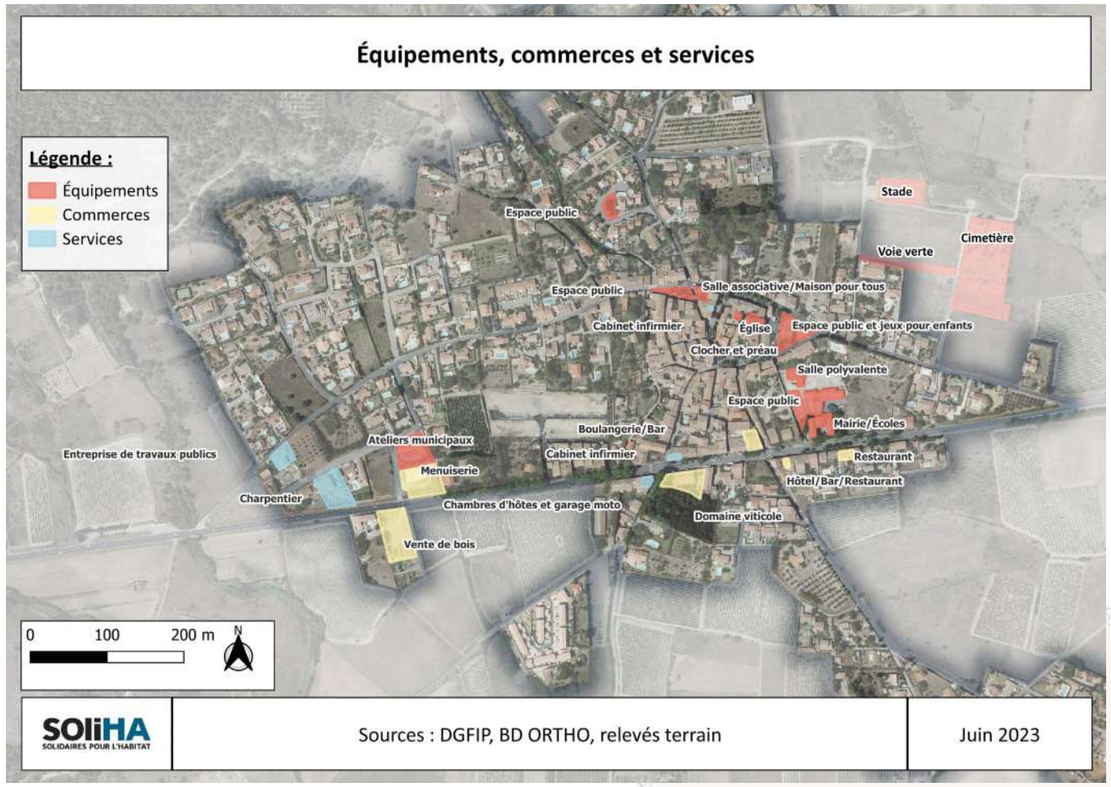


Image 7 : Hôtel de ville ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 8 : Médiathèque ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 9 : Eglise Notre-Dame de l'Assomption ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 10 : Ecole de Conilhac-Corbières ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 11 : La voie verte ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 12 : Terrain de football ; SOLIHA méditerranée, 2023

Image 13 : Aire de repos ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 14 : Salle des Fêtes de Conilhac-Corbières ; SOLIHA méditerranée, 2023



- 1 maçon
- 1 peintre
- 2 menuisiers
- 1 service de taxi
- 1 sophrologue
- 1 coaching et communication
- Une agence postale communale

Cette petite offre de proximité permet ainsi d'entretenir une certaine urbanité dans la commune, qui demeure relativement vivante et dynamique.

3. Les équipements, commerces et services présents dans d'autres communes

Dans les milieux périurbains, il est fréquent qu'une certaine part d'équipements, commerces ou services ne soit pas présente sur le territoire communal, notamment à proximité d'une ville-centre. De fait, la question de l'accès à ces derniers entre inévitablement dans les questionnements liés aux parcours résidentiels et conditionne en partie l'attractivité d'une commune. Il est donc pertinent de raisonner en termes de temps d'accès aux services, plus que sur leur seule présence sur le territoire communal.

Ainsi, les gammes d'équipements issues de la base permanente des équipements de l'INSEE permettent de déterminer que les principaux pôles d'accès aux équipements/commerces/services (ECS) extra-communaux (cf. carte 10) sont Lézignan-Corbières : 86% des ECS hors commune à Lézignan, 11% à Narbonne, 2% à Montbrun-des-Corbières.

Ces éléments confirment l'inclusion de Conilhac-Corbières dans le bassin de vie de Lézignan-Corbières, qui comporte notamment plusieurs supermarchés, des établissements d'enseignement, ainsi que des manifestations et infrastructures culturelles de premier plan.

4. Le scolaire et le périscolaire

Conilhac-Corbières dispose d'une école primaire (3 rue des Écoles - 11200 Conilhac-Corbières) ainsi que d'une école maternelle. L'effectif annuel varie autour de 97, avec service de cantine et ALAE.

Les enseignements du second degré sont par la suite assurés au collège et Lycée de Lézignan-Corbières.

5. Les associations

Une vie associative dynamique est à noter à Conilhac-Corbières avec 13 associations recensées :

- L'age d'argent
- Amis de Notre Dame de l'Assomption
- Association chasse communale agréée
- Comité des fêtes
- Fédération Nationale des Anciens Combattants
- Gymnastique sénior
- La Sabatiera, en charge de l'animation de la commune tout au long de l'année dont une chorale
- VTT
- Ghost Notes - Choeur départemental de Jazz vocal et de Gospel de l'Aude
- Petites mains (atelier de couture)
- Festi'mémoire
- Les jardins de la Jourre
- Jazz/Conilhac en terre d'Aude. Le Festival de Jazz se déroule tous les ans depuis 1987 tous les week-end du mois de novembre drainant ainsi une activité touristique.

Ceci témoigne d'un tissu associatif très riche et varié sur la commune.

6. Niveau d'équipement et perspectives

La commune de Conilhac-Corbières présente un niveau d'équipement tout à fait satisfaisant pour une commune rurale, permettant ainsi d'assurer l'essentiel des besoins du quotidien sans parcourir de grandes distances. D'autre part, sa bonne inclusion dans le bassin de vie de Lézignan-Corbières permet aux Conilhacaisde disposer d'une bonne partie des gammes d'équipements définies par l'INSEE. Cette offre d'équipements efficace conditionne innévitablement l'attrait résidentiel de la commune, qui devrait être non négligeable dans les années à venir (cf. chapitre Démographie). Les ECS proposés et qui seront développés à l'est de la commune permettront notamment d'envisager une attractivité certaine pour de jeunes foyers recherchant un cadre rural mais un niveau d'équipement satisfaisant pour subvenir aux besoins du quotidien, mais aussi à ceux plus exceptionnels. La présence des écoles et d'un tissu associatif développé et varié contribue également à cette attractivité de la commune. L'enjeu pour cette dernière sera donc de maintenir cette offre de proximité, qui demeure toujours fragile en milieu rural.

7. Les réseaux

7.1. La défense incendie

Il appartient aux autorités municipales et au Maire en particulier de prévenir et faciliter la lutte contre les incendies sur leur commune. Il convient tout d'abord de vérifier que l'ensemble des habitations dispose d'une protection suffisante, à savoir la proximité d'une borne à incendie ou dispositif palliatif à moins de 200 m en zone urbaine, et à moins de 400 m en zones agricoles et naturelles. Ainsi, le sud de la tâche urbaine n'est pas couvert par le périmètre de protection des bornes.

7.2. La distribution de l'eau potable

Véolia assure plusieurs tâches comme par exemple le puisage, le traitement et la distribution de l'eau potable sur Conilhac-Corbières.

La tâche urbaine et les écarts sont desservis en intégralité par le réseau d'adduction en eau potable

État actuel de la ressource et du réseau :

- Le territoire est alimenté par un château d'eau d'un volume de 400 m³.
- Le débit d'arrivée est de 22 m³/h, soit environ 528 m³/jour.
- La consommation journalière maximale observée est de 260 m³/jour.
- Les consommations annuelles ont été de 50

Image 15 : Etablissement de menuiserie ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 16 : Ateliers municipaux ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 17 : cabinet d'infirmières ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 18 : Salle Michel Olive ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 19 : Auberge côté jardin ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 20 : Bar restaurant Le Cers ; SOLIHA méditerranée, 2023



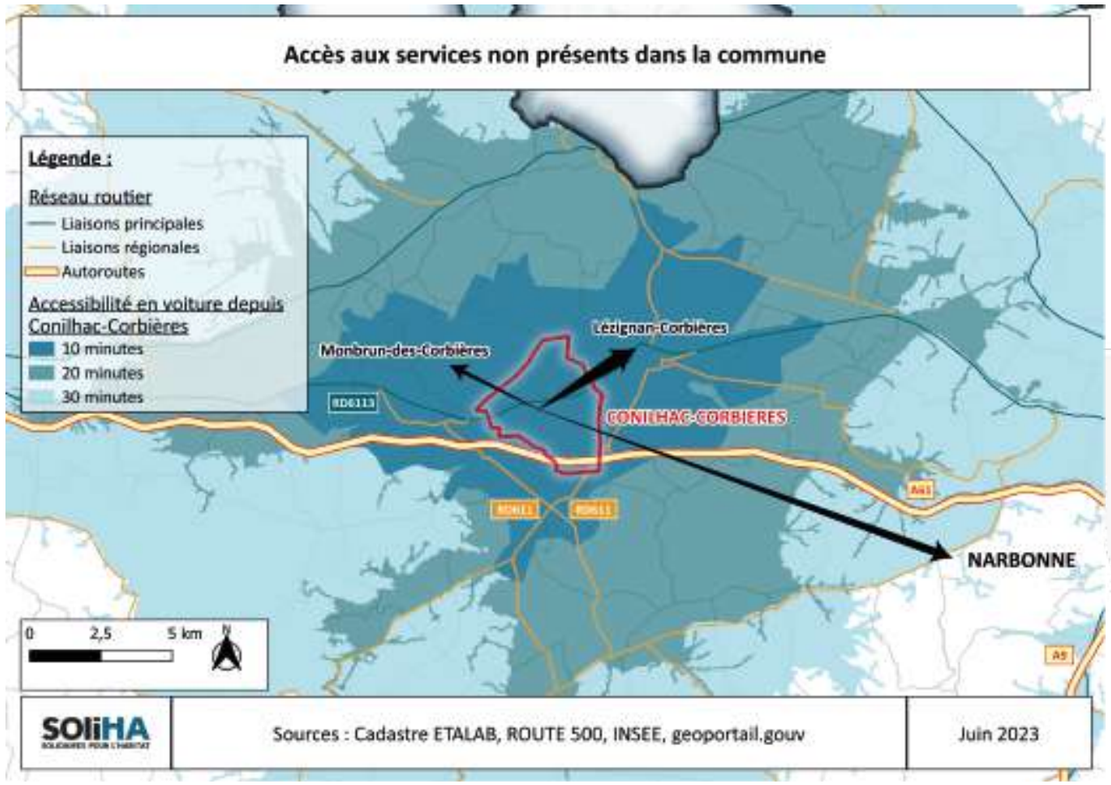
Image 21 : Aire de jeux pour enfants ; SOLIHA méditerranée, 2023



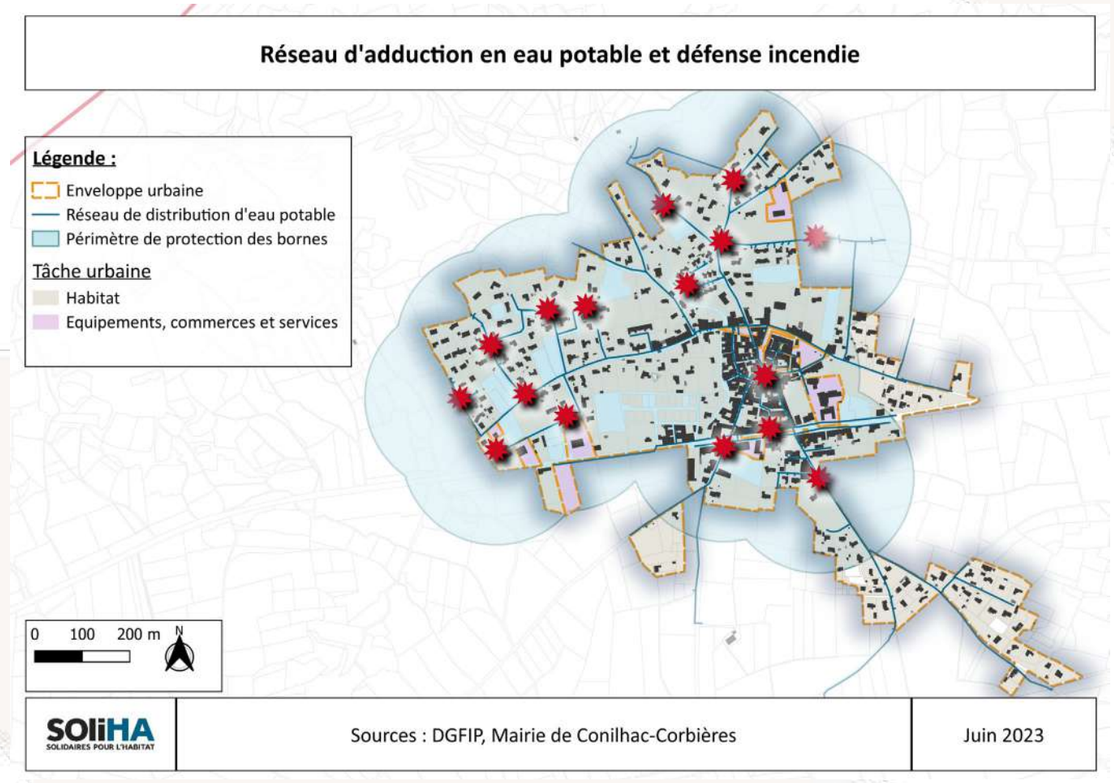
Image 22 : Etablissement vinicole "Château du vieux parc" ; SOLIHA méditerranée, 2023



Carte 10 : Pôle d'accès aux services non présents à Conilhac-Corbières ; SOLIHA méditerranée, 2023



Carte 11: Réseau d'adduction en eau potable et défense incendie ; SOLIHA méditerranée, 2023



474 m³ en 2023 et 47 898 m³ en 2024.

- Le rendement du réseau s'est amélioré (59,5 % en 2023, 66,2 % en 2024) et atteindra plus de 70 % après les travaux de recherche de fuite programmés en 2025.

Programmation et travaux à venir :

- Des extensions et prolongements du réseau sont prévus dans le cadre du programme d'aménagement (tranches 1 et 2).
- Une nouvelle borne incendie sera implantée dans la zone d'urbanisation future.
- Avant le transfert de compétence au syndicat (au 1er janvier …), les travaux d'extension seront intégrés à la programmation communale.

Perspectives et réserves foncières :

- En fonction de l'évolution de la population et des besoins, la commune prévoit la possibilité de créer un réservoir complémentaire.
- Un emplacement réservé pourra être inscrit à cet effet, afin d'anticiper le renforcement de la capacité de stockage si nécessaire.

En 2023, la commune compte environ 1 020 habitants selon les projections démographiques (en intégrant les projets La Coumo/La Bergerie). La consommation annuelle enregistrée s'élève à 50 474 m³, soit une consommation moyenne de 49,5 m³/habitant/an.

En projetant une croissance démographique de +198 habitants d'ici 2035, la population atteindrait environ 1 218 habitants.

En conservant la même consommation unitaire, la consommation totale prévisionnelle serait de : 49,5 m³ × 1 218 habitants = 60 291 m³/an

Le débit d'arrivée du réseau est estimé à 22 m³/h, soit environ 528 m³/jour, ce qui correspond à une production théorique annuelle de 192 720 m³.

En appliquant un rendement du réseau de 70 %, la capacité effective d'alimentation s'élève à environ 134 900 m³/an.

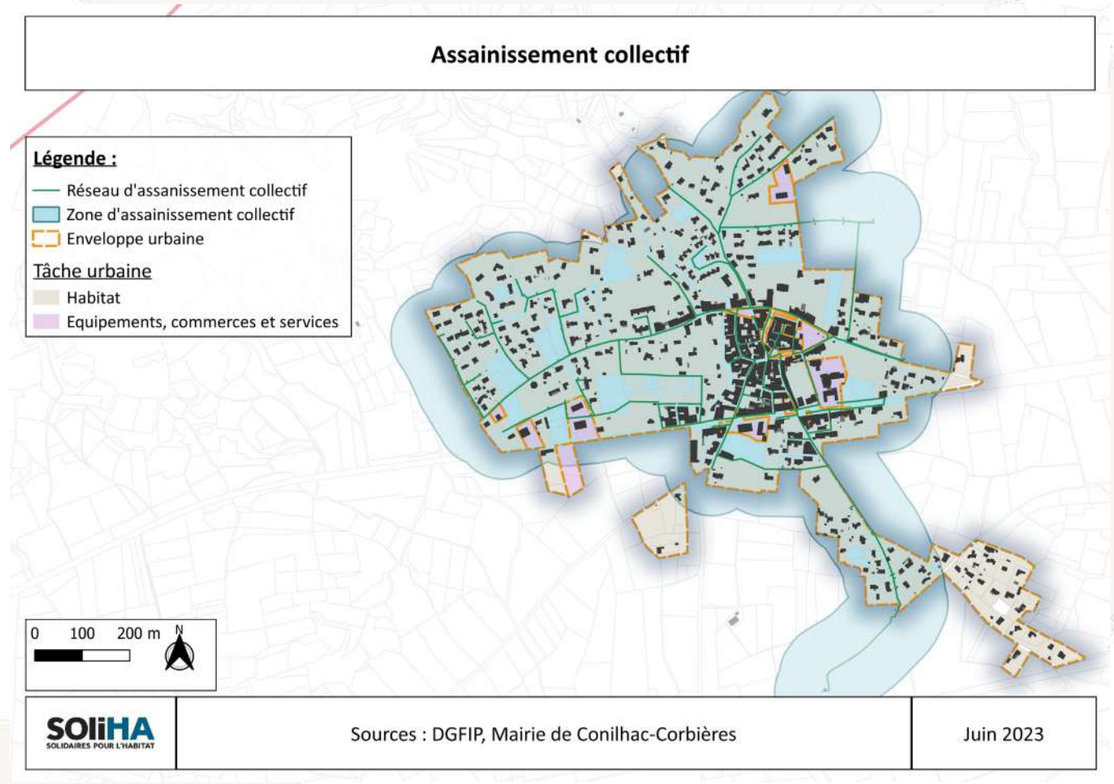
Même dans l'hypothèse d'une consommation maximale observée de 260 m³/jour, soit 94 900 m³/an (sans correction du rendement), la demande prévisionnelle future (60 291 m³/an) reste nettement inférieure aux capacités du réseau.

Que l'on considère le rendement du réseau, la capacité d'adduction, ou les pics de consommation journaliers observés, la marge de sécurité reste très confortable. Les besoins futurs en eau potable liés à la croissance démographique projetée peuvent donc être pleinement assurés par les infrastructures actuelles, sans nécessité d'extension immédiate du réseau ou du stockage.

7.3. L'assainissement

De même que pour la distribution d'eau potable, la tâche urbaine principale n'est pas desservie en totalité par le réseau d'assainissement collectif de la commune. Le secteur sud du chemin de l'aérodrome n'est pas désservie.

Carte 12 : Réseau d'assainissement collectif ; SOLIHA méditerranée, 2023



Depuis le 8 juin 2015, une nouvelle station d'épuration (STEP) a été mise en service. La commune a décidé d'opter pour une nouvelle construction plutôt qu'une coûteuse rénovation de la station actuelle, celle-ci étant devenue obsolète en terme de capacité et d'efficacité de traitement.

La capacité de la STEP est de 1600 équivalents par habitants. Un réseau largement en capacité de supporter l'apport démographique envisagé.

7.4. La distribution et la production de l'électricité

La distribution d'électricité à Conilhac-Corbières est assurée par le réseau dont Enedis est le délégataire. La carte des réseaux électriques sur le territoire communal témoigne d'un raccordement suffisant sur l'ensemble des zones urbanisées.

Dans le cadre de la transition écologique à l'œuvre à l'échelle nationale en 2014, les élus locaux ont saouhaité augmenter la production d'énergie renouvelable sur leur territoire. La commune a developpé un parc éolien de 4 éoliennes assuré par EDF Renouvelables, réalisé en concertation avec les élus locaux et les services de l'État et dans le respect de l'environnement. La commune souhaite implanter de nouvelles éoliennes en extension du parc existant. Ce projet est à l'étude.

Par ailleurs, la commune a pour projet sur son territoire un parc de panneaux photovoltaïques au sud sur le site de l'ancien aérodrome appartenant à la commune de Lézignan-Corbières.

7.5. La collecte et le traitement des déchets

Le traitement des déchets des ordures ménagères est géré à l'échelle intercommunale. Le ramassage des ordures ménagères est réalisé par la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières Minervois (CCRLCM). Le tri sélectif est en place sur la commune sous la forme d'apports volontaires sur des emplacements répartis sur la commune.

Aucune déchetterie n'est présente sur le territoire communal mais celle de Lézignan-Corbières située à 4km, accepte les gravats, les végétaux, le verre, le papier, les métaux, les déchets ménagers spéciaux, les piles et batteries, les huiles de moteurs, etc.

7.6. L'aménagement numérique

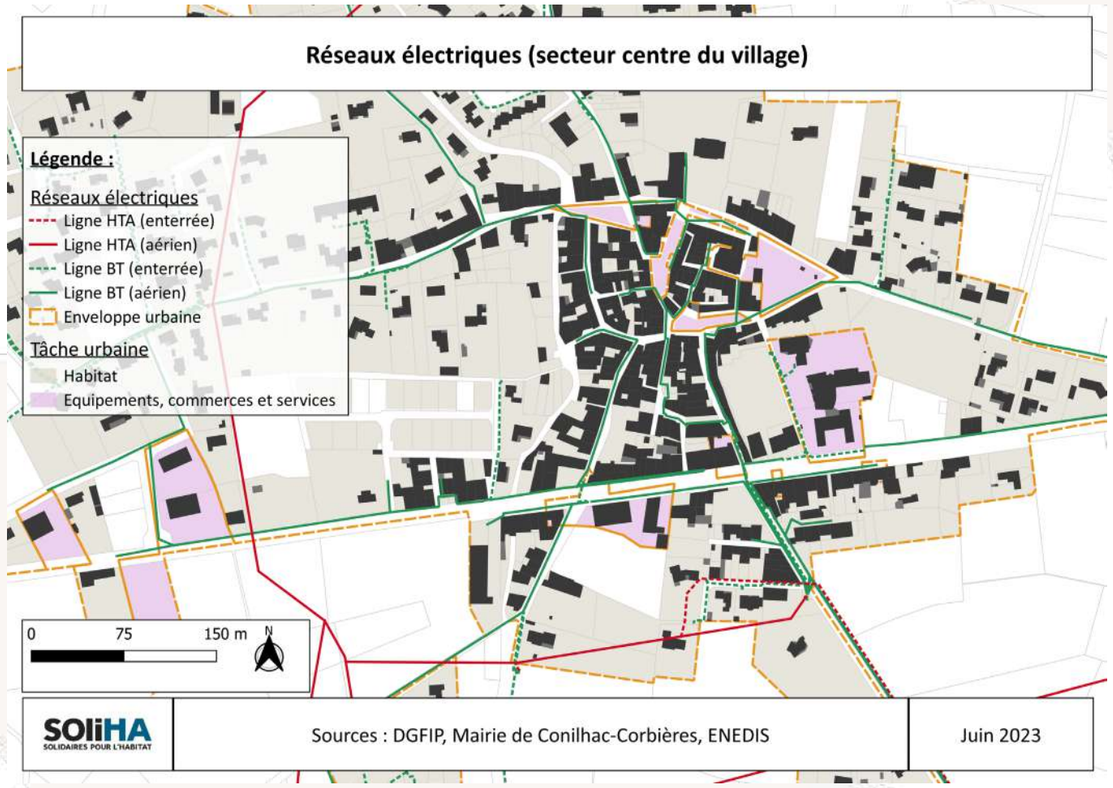
L'aménagement numérique fait partie des grands enjeux dans les territoires ruraux pour les années à venir. L'accessibilité à une connexion internet convenable peut se révéler importante dans les choix d'installation sur la commune, tout comme pour l'exercice d'activités touristiques ou pour le développement des entreprises. Cela est également le cas pour les exploitations agricoles, qui utilisent de plus en plus les technologies connectées. Enfin, l'accessibilité numérique est plus généralement l'un des outils réduisant l'enclavement et l'isolement des territoires éloignés des centres urbains.

Au niveau des réseaux mobiles, la majorité du territoire communal est bien desservie par les principaux opérateurs (Orange, SFR, Bouygues Télécom et Free). Des antennes relais 5G (opérateurs SFR et Bouygues) sont installées au niveau de la STEP. Une antenne 4G+ Orange est également installée au niveau du stage Gaujac à Lézignan Corbières. Concernant les réseaux fixes, la fibre a été déployée. Les logements de Conilhac-Corbières sont 91,7% à pouvoir bénéficier d'un accès à la fibre optique. Les Conilhacais bénéficient d'un réseau déployé de fibre optique significatif.

8. Prospectives

Éléments essentiels pour garantir l'attractivité de la commune, les équipements, commerces et services de Conilhac-Corbières lui permettent de proposer une offre de proximité relativement étoffée. Cette dernière, complétée efficacement dans le bassin de vie, permet d'assurer la plupart des besoins du quotidien et doit logiquement être maintenue pour préserver l'attractivité résidentielle de la commune. Le tissu associatif développé pourra également être soutenu, celui-ci étant vecteur d'une dynamique de vie. Par ailleurs, l'analyse des réseaux démontre un bon niveau de desserte, qui devra lui aussi être préservé. et developpé dans le sud de la tâche urbaine. Enfin, dans le cadre de la desserte numérique du territoire, le réseau fibre est particulièrement bien developpé et permet des conditions d'accès à internet très favorables (ici encore un critère d'attractivité).

Carte 13 : Réseau électrique (secteur village) ; SOLIHA méditerranée, 2023



Carte 14 : Réseau électrique de la commune ; SOLIHA méditerranée, 2023

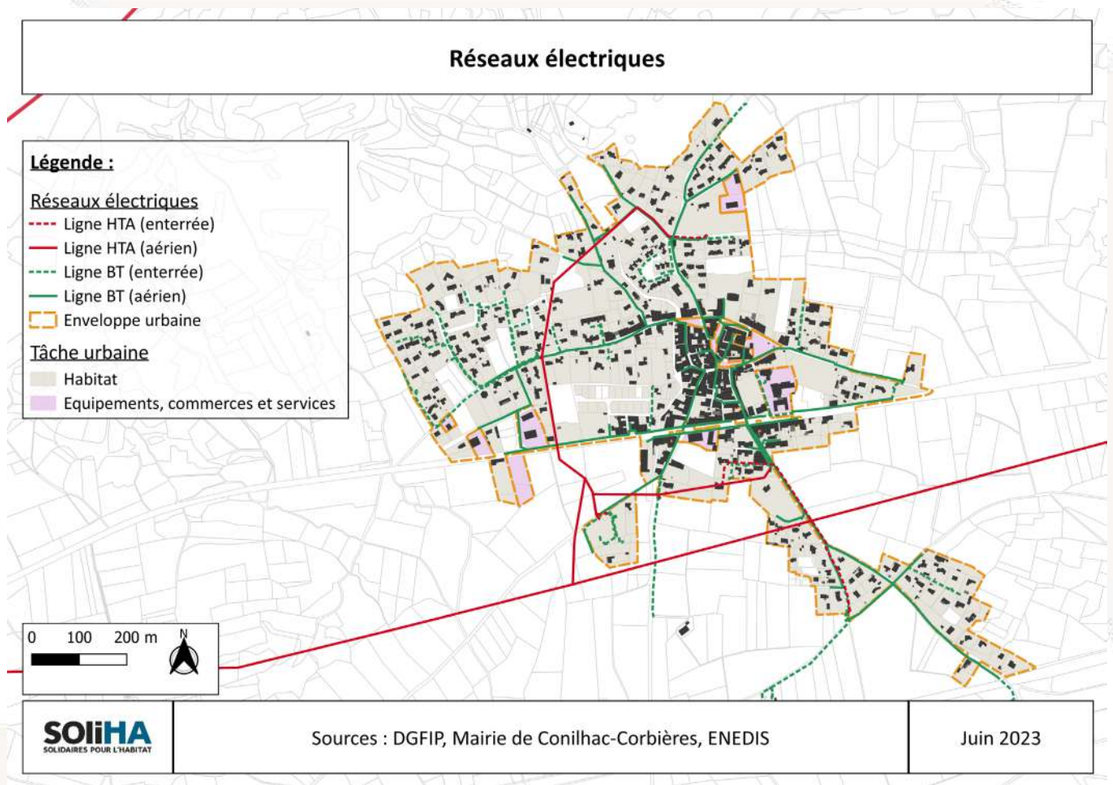


Image 15 : Station d'épuration de Conilhac-Corbières ; SOLIHA méditerranée, 2023



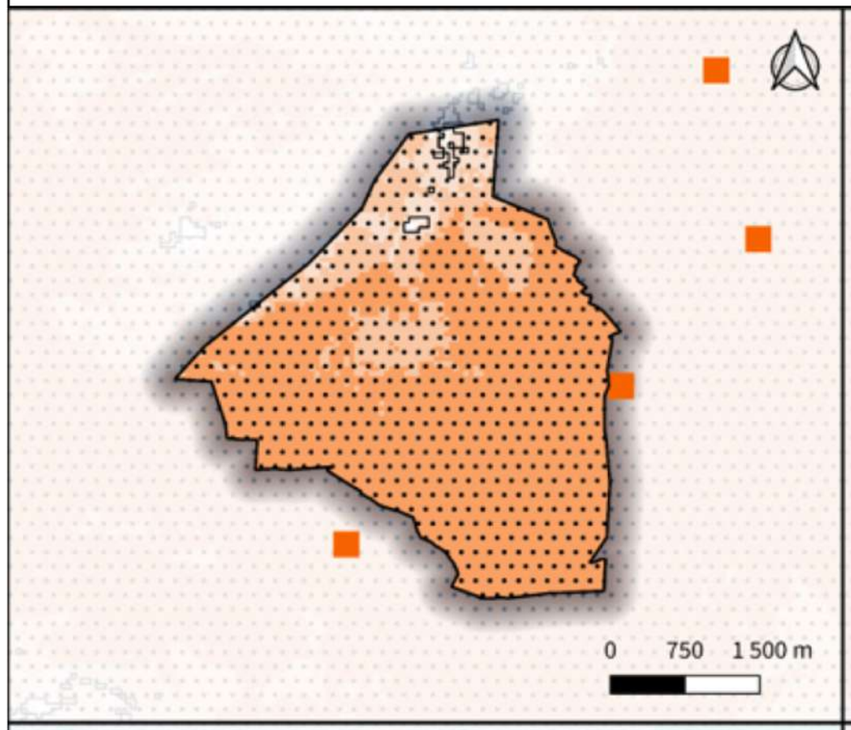
Image 16 : Parc éolien de Conilhac-Corbières, SOLIHA méditerranée, 2023

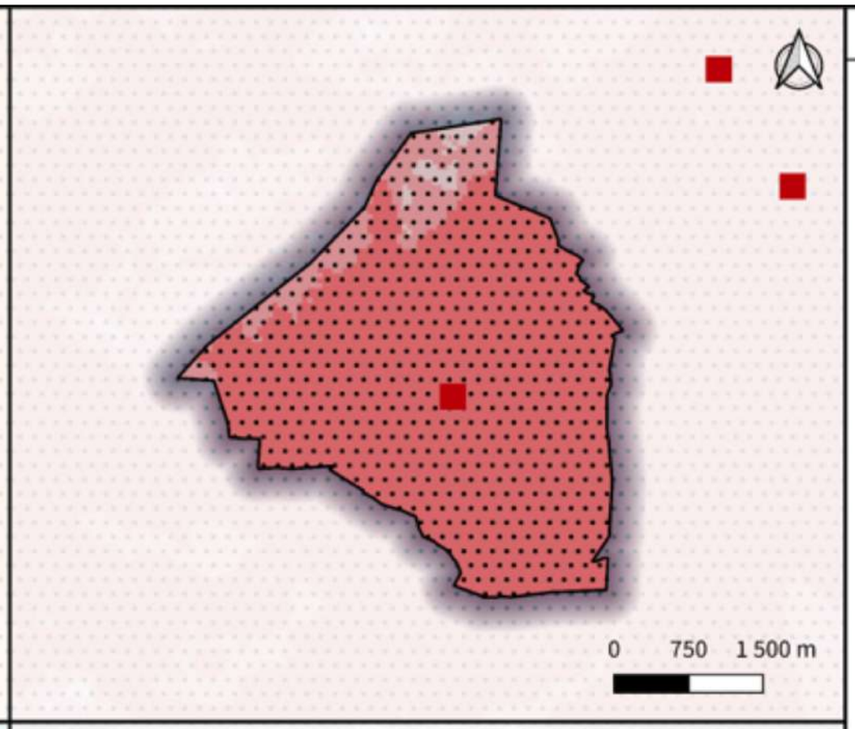


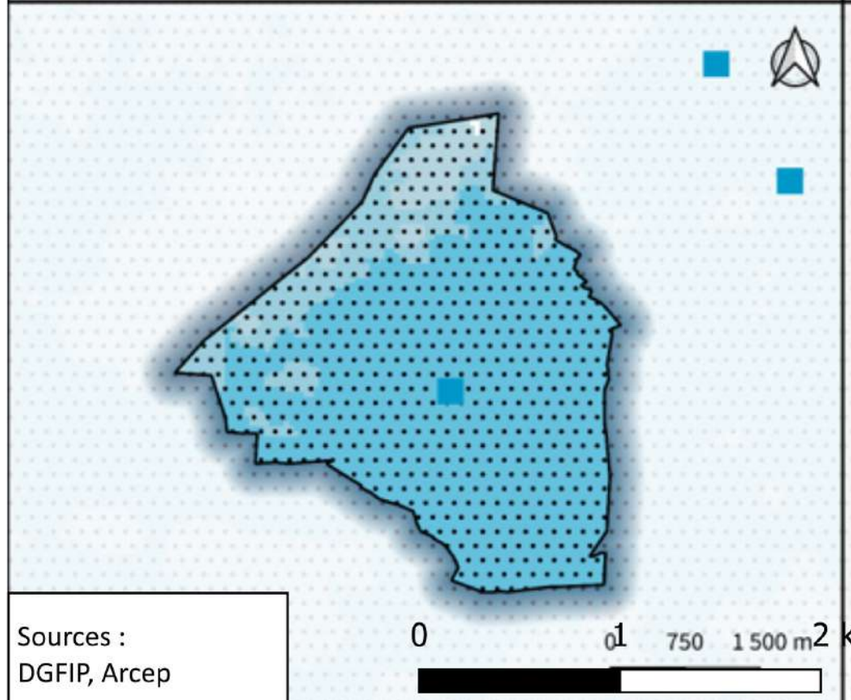
Carte 15 : Aménagement numérique ; SOLIHA méditerranée, 2023

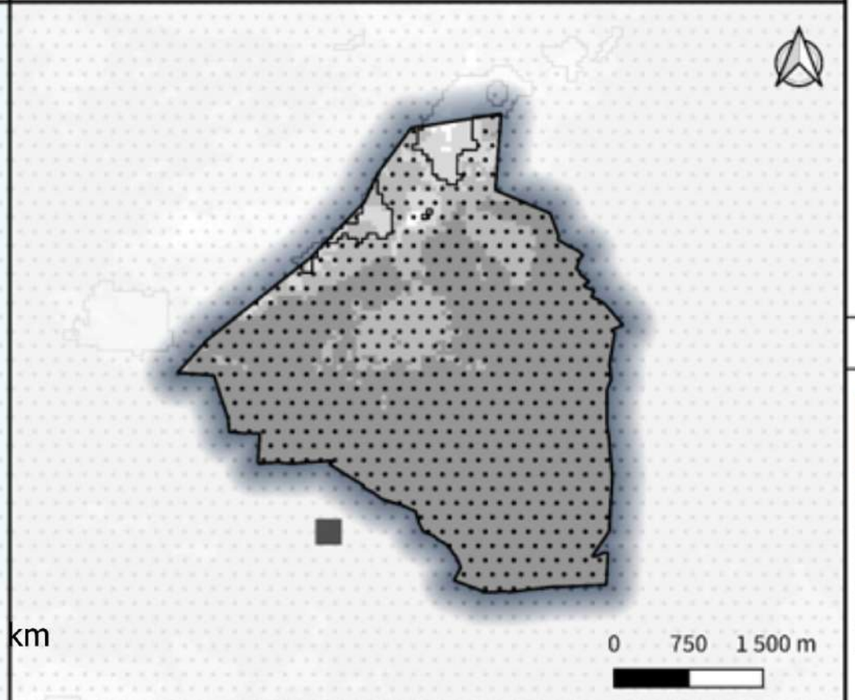
RESEAUX NUMERIQUES

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT









Sources :
DGFIP, Arcep

Réseaux mobiles

Légende

Couverture 4G (data)

Couverture 2G (voix) réseau Orange
- Couverture limitée
- Bonne couverture
- Très bonne couverture

Couverture 2G (voix) réseau SFR
- Couverture limitée
- Bonne couverture
- Très bonne couverture

Couverture 2G (voix) réseau Bouygues T.
- Couverture limitée
- Bonne couverture
- Très bonne couverture

Couverture 2G (voix) réseau Free
- Couverture limitée
- Bonne couverture
- Très bonne couverture

Antennes relais
- Orange
- SFR
- Bouygues Télécom
- Free

Réseaux fixes

% d'éligibilité par débit (fibre+DSL)	
0,5 Mbit/s	99,0%
3 Mbit/s	67,7%
8 Mbit/s	67,7%
30 Mbit/s	67,4%
100 Mbit/s	67,4%
1 Gbit/s	67,4%

% d'éligibilité par technologie	
Fibre	67,4%
Câble	0,0%
DSL	99,0%
THD Radio	0,0%
4G Fixe	99,7%
HD Radio	0,0%
Satellite	100,0%

MOBILITÉS : UN PARTAGE DE L'ESPACE A AMELIORER ET UN STATIONNEMENT A ORGANISER

1. Rappel législatif

Il est précisé dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme que le Plan Local d'Urbanisme doit déterminer les conditions permettant de tendre vers un équilibre entre les modes de déplacement et un développement durable de la commune. Cela passe notamment par une diminution des obligations de déplacements motorisés et un développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi « SRU ») encadre ces modalités en préconisant une restructuration de l'existant, une proximité entre les zones de vie, de consommation et d'activité, moins d'étalement urbain et de mitage agricole et une pérennisation des continuités écologique identifiées. Ainsi, un changement des modes de déplacement est à prôner dans la volonté politique affichée par la commune.

2. Emploi, équipements et services : des mobilités supra-communales

L'insertion de la commune dans le bassin de vie Lézignanais induit inévitablement des migrations pendulaires, qui regroupent les déplacements quotidiens liés à l'emploi, la scolarisation, la pratique des loisirs, ainsi que l'accès aux équipements, commerces et services non présents à Conilhac-Corbières. Ces flux de déplacements sont donc à prendre en compte dans l'aménagement de la commune, notamment en ce qui concerne l'aménagement des voies de circulation et de leurs abords en fonction des usages.

2.1. Les flux pendulaires

Les précédentes thématiques abordées (démographie, logement, équipements/commerces/services) ont permis de caractériser une certaine actractivité de la commune dans les parcours résidentiels, notamment du fait d'un cadre de vie de qualité et d'un niveau d'équipement relativement bon pour assurer les besoins du quotidien. Ainsi, des ménages font le choix de s'installer à Conilhac-Corbières afin de bénéficier d'un cadre relativement rural tout en demeurant proche du bassin d'emploi et de consommation Lézignanais. Dans cette optique, la route départementale 6113 joue un rôle prépondérant, puisqu'elle supporte l'essentiel de ces mobilités pendulaires, à la fois vers Trèbes et Carcassonne et vers Lézignan et Narbonne. C'est l'un des axes structurant du territoire communal. Un comptage réalisé en 2018 fait état de la traversée de 7819 véhicules par jour en moyenne sur la départementale. Cette route est de fait classée à grande circulation. Selon l'article L.111 6 du Code de l'Urbanisme, ce classement induit, hors dérogation prévue à l'article L.111 8, une inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie hors agglomération. Il en est de même pour l'autoroute, avec une bande 100 mètres.Ces flux constituent d'ailleurs la majorité du trafic à l'intérieur de la tâche urbaine. La commune constitue également par la présence de l'autoroute A61 un point de passage important.

2.2. Conilhac-Corbières, un carrefour dans le réseau routier intercommunal

Par son positionnement sur la RD6113, Conilhac-Corbières constitue inévitablement un carrefour permettant de rejoindre des communes plus éloignées de la départementale.

3. Caractéristiques du réseau viaire

3.1. Hiérarchisation de la trame

Le réseau de rues, de routes et de chemins parcourant le territoire communal (cf. carte 17) peut être hiérarchisé en fonction du trafic routier, de la fonction et de l'importance des voies, ainsi que par le niveau de partage de l'espace entre les usages (piétons, véhicules).

Ainsi, Conilhac-Corbières comprend un axe primaire incarné par la départementale 6113, qui est aménagée pour les piétons sur une grande partie traversant l'agglomération. Le reste de la départementale parcourt la plaine agricole sans grands enjeux au niveau du partage de l'espace.

Ensuite, l'autoroute A61, l'Autoroute des Deux Mers au sud de la commune. Elle relie Narbonne à Toulouse, où elle se raccorde à l'A62 vers Bordeaux, l'A64 vers Bayonne et l'A68 vers Albi par le périphérique de Toulouse.

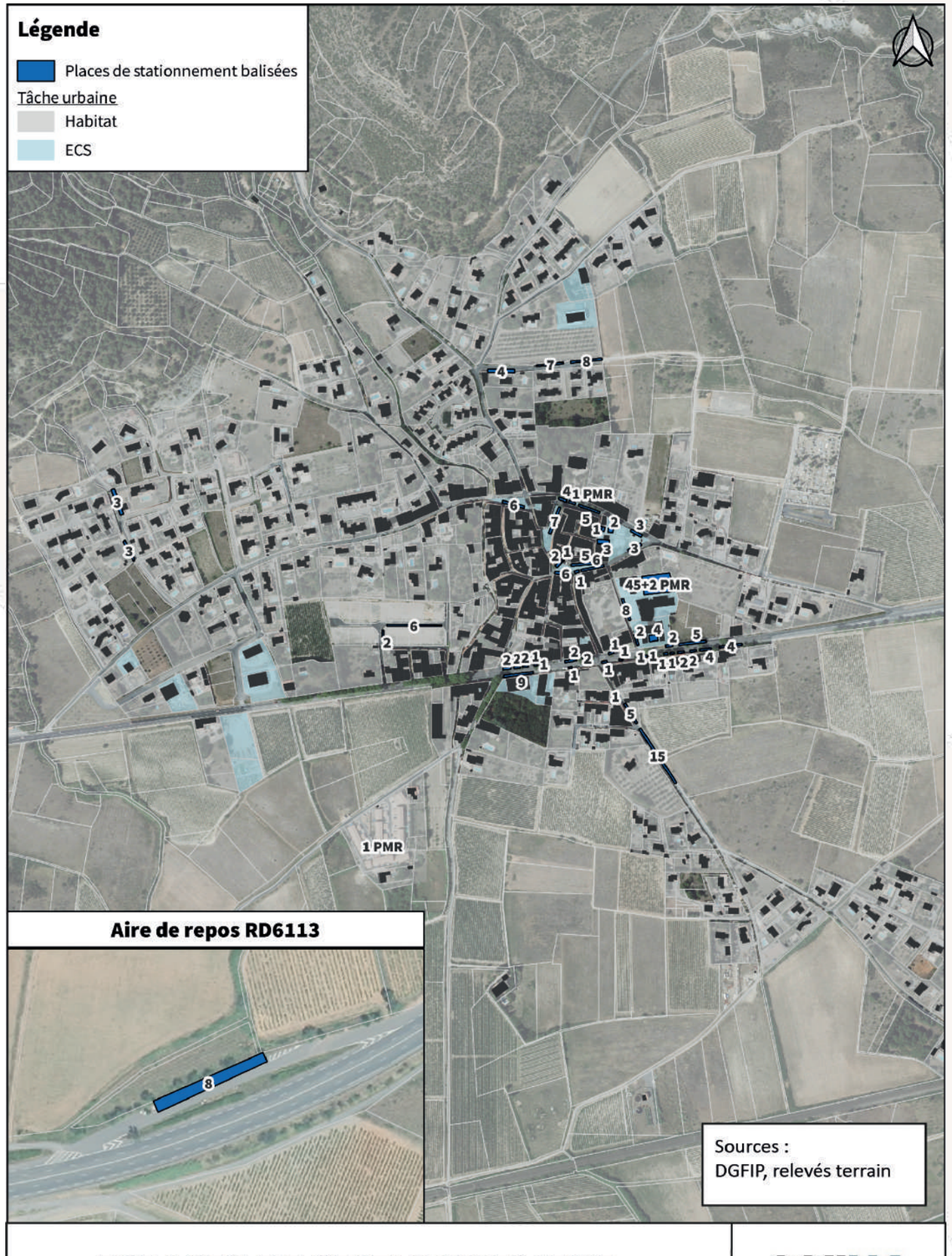
Puis, on retrouve un réseau secondaire intercommunal constitué de petites départementales permettant de rejoindre les communes voisines (RD611 : Ferrals-les-Corbières ; RD165 : Montbrun des Corbières, Fontcouverte ; Chemin Bas ; Chemin de l'Aérodrome) et présentant un partage de l'espace non défini, y compris dans les parties traversant la tâche urbaine.

Enfin, la commune présente un réseau de voies communales destinées à rejoindre les écarts : des voies bitumées partent de la tâche urbaine vers le sud (Chemin du Mourel).

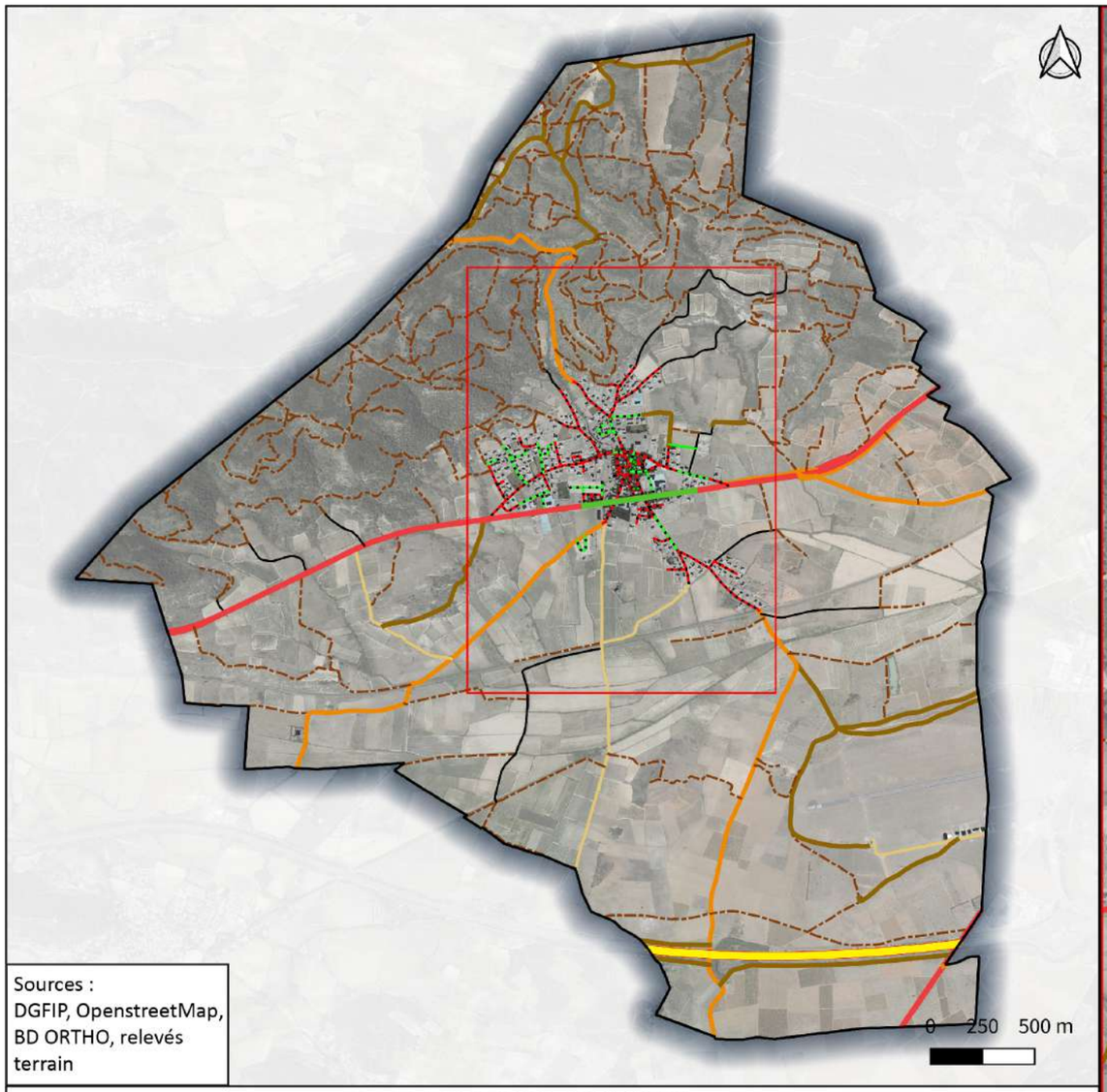
Concernant le réseau interne à la tâche urbaine, celui-ci est composé de rues aménagées ou non pour les piétons. On trouve des voies relativement larges et praticables dans les lotissements composant la partie est de l'agglomération, ainsi que sur les nouveaux quartiers établis au sud. Cependant, dans les tissus pavillonnaire le partage de l'espace est peu présent.

Au sein du bourg historique de Conilhac-Corbières, on distingue un stationnement résidentiel problématique dans le vieux village (logements sans espaces de stationnement privés) qui nuit aux déplacements piétons et à l'esthétique générale des lieux (ex : Place de l'Horloge). Au sein du centre les rues peuvent également être très étroites. Ce réseau de ruelles constitue à la fois un atout (patrimoine, adaptation aux modes de déplacements doux…) et une contrainte, celui-ci se montrant peu adapté à la vie contemporaine en milieu rural où les ménages désirent accéder au plus près de leur logement avec

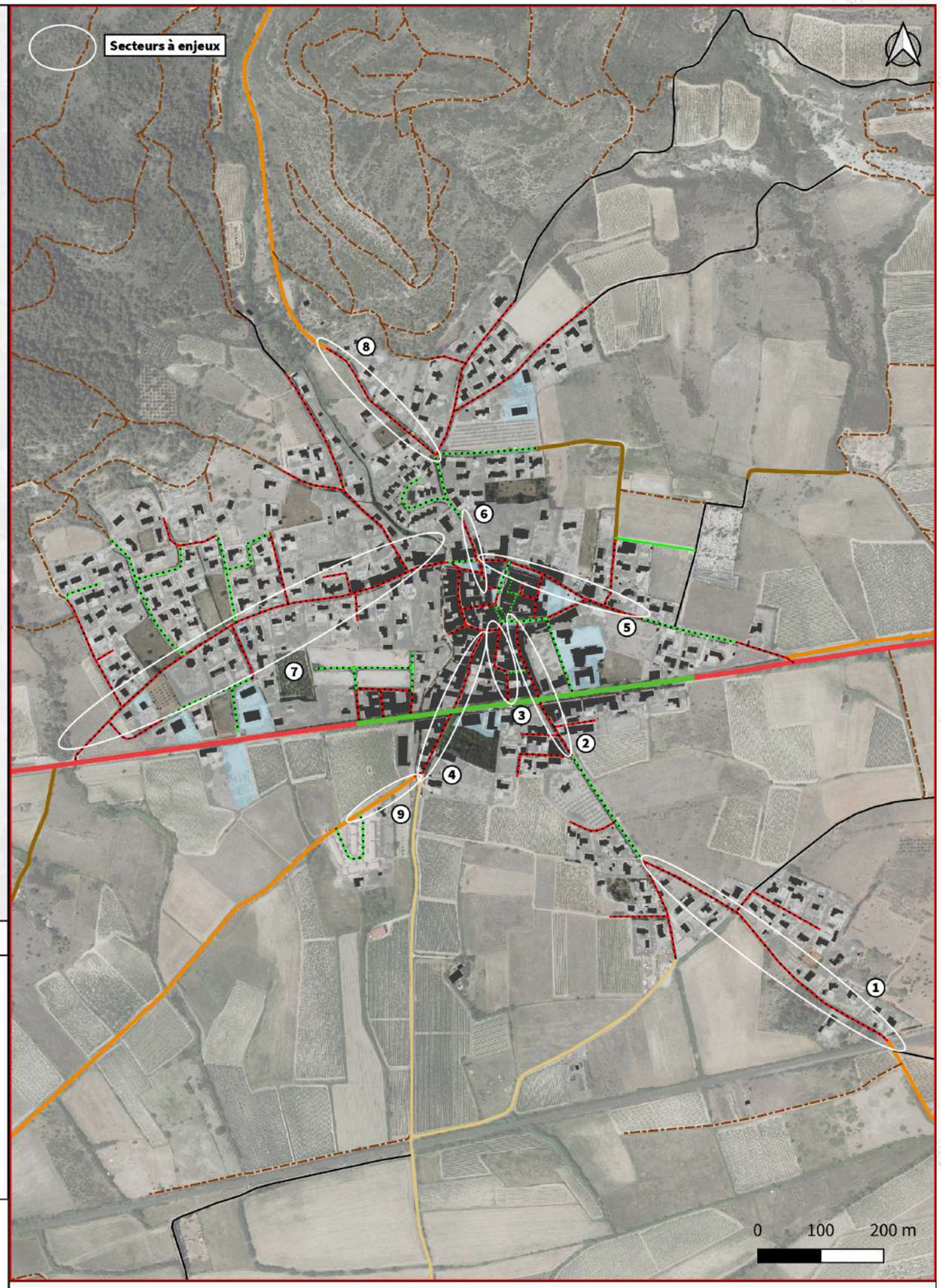
Carte 16 : Espaces de stationnement ; SOLIHA méditerranée, 2023



Carte 17 : Trame viaire de Conilhac-Corbières et zones à enjeux ; SOLIHA méditerranée, 2023



TERRITOIRE COMMUNAL



TÂCHE URBAINE

Légende

Trame viaire

- Autoroute A61
- RD6113 (avec aménagements piétons)
- RD6113 (sans aménagements piétons)
- Rues avec aménagements piétons
- Rues sans aménagements piétons
- Ruelles
- Voie verte
- Réseau routier intercommunal
- Réseau routier de desserte locale
- Chemins bitumés de desserte
- Pistes carrossables
- Chemins (agriculture, randonnées...)

TRAME VIAIRE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

leur véhicule. À l'inverse, peu de problématiques dans les extensions pavillonnaires (stationnement privés, rues adaptées aux véhicules…)

Il sera donc pertinent d'opérer un travail sur le stationnement résidentiel pour pallier aux problématique de circulations dans le coeur de village. De plus, une réflexion est à mener sur le sens de circulation (Rue des Commerces/Rue de la Place/ Rue du Quatre)

Enfin, le reste du territoire, est parcouru par des pistes et chemins agricoles et ruraux essentiellement sur la partie nord du village.

3.2. Partage de l'espace : zones à enjeux :

Conilhac-Corbières, par son village concentré en son centre, est un lieu privilégié des déplacements à pieds. Cependant, le transfert à distance des principaux lieux d'habitation nouveaux (La Coumo, la Bergerie) rend quasiment obligatoire l'usage de la voiture. Si la plupart des axes présentent, au sein de la tâche urbaine, des aménagements piétons permettant un partage de l'espace ou bien un trafic routier relativement limité, d'autres mettent en lumière des enjeux de sécurisation (La Ferrière, Hameau des Oliviers) où le stationnement se fait dans la rue malgré la présence de garages.

N° secteur	Localisation	Enjeux
1	**Chemin de l'Aérodrome**	Le développement de quartiers d'habitat dans ce secteur implique des aménagements afin de lier la zone au reste de la tâche urbaine. Necessité de developper les mobilités douces et d'aménager des trottoirs pour la sécurisation des piétons.
2	**Rue de la place/chemin de l'Aérodrome**	Cette rue s'avère essentielle pour relier le vieux village aux extensions pavillonnaires. Y intégrer un partage de l'espace au niveau du chemin de l'aérodrome s'avèrerait pertinent et intégrer un sens de circulation rue de la place également.
3	**Rue du Quatre**	Cet axe dessert un grand nombre d'habitations et se révèle très étroit. Un sens de circulation dans le centre bourg regroupant la rue de la place, la rue des commerces et la rue du Quatre serait opportun.
4	**Rue des Commerces**	Cet axe dessert un grand nombre d'habitations et se révèle étroit, que ce soit pour le croisement des véhicules ou pour la circulation piétonne. L'axe est également encombré par du stationnement.
5	**Chemin de la Crouzette**	Cet axe permet de rejoindre l'est du village depuis le centre-bourg. Il y a un enjeu autour du developpement des mobilités douces. Du stationnement anarchique y est présent.
6	**Avenue de la Sabatiera/rue du lavoir**	Une partie de l'avenue de la Sabatiera a été aménagée pour les mobilités douces autour des lotissements créés, mais pas celle menant au centre-boug. Cette partie doit être sécurisée.
7	**Chemin du Pont de Jean Petit**	Cet axe dessert un nombre important de pavillons. Il n'est actuellement pas sécurisé et beaucoup de véhicules l'empruntent au quotidien. Sa sécurisation et le développement des mobilités douces seraient pertinantes
8	**Avenue de la Sabatiera / RD165**	L'entrée de ville Nord RD165 présente un enjeu de sécurisation
9	**Avenue des Vignerons**	Cet axe de l'avenue des Vignerons présente un enjeu essentiel en termes de mobilités douces pour desservir le nouveau quartier créé La Coumo.

4. Les capacités de stationnement

Conilhac-Corbières présente des espaces de stationnement (cf. carte 16) à proximité des différents équipements (mairie, écoles, salle polyvalente, stades) et des habitations des lotissements ainsi que le long de la RD6113. Ce sont en tout 224 places de parking public matérialisées qui sont recensées dans la commune, ainsi que 6 places réservées aux personnes à mobilité réduite. Si le nombre de places peut se montrer élevé, le centre historique se montre relativement peu desservi au regard des besoins des ménages contemporains. Un stationnement résidentiel problématique dans le vieux village (logements sans espaces de stationnement privé) qui nuit aux déplacements piétons et à l'esthétique générale des lieux (ex : Place de l'horloge). Cet aspect se révèle essentiel dans l'optique de redonner une attractivité au centre bourg, qui doit pouvoir satisfaire aux besoins de mobilités contemporains sans créer de contraintes.

5. Les transports en commun

Conilhac-Corbières est desservie par la ligne de transports en commun 401 permettant de rallier Narbonne-Lézignan-Carcassonne (Réseau régional des mobilités liO) passe dans la commune sur 3 arrêts. À plus grande échelle, la gare ferroviaire la plus proche se situe Lézignan-Corbières (TER) et l'aéroport de Carcassonne-Salvaza est aussi situé à environ 40 mins de Conilhac-Corbières. Ce dernier propose notamment des vols vers Porto et le nord de l'Europe.

6. Prospectives

Dans un souci permanent d'amélioration, les principaux points à travailler à Conilhac-Corbières se situent autour de l'amélioration et de la matérialisation du partage de l'espace sur certains axes à enjeux. Cela pourra notamment passer des aménagements marquant la délimitation des espaces alloués aux piétons, au stationnement et à la circulation des véhicules mais également par la mise en place d'un sens de circulation dans le centre-bourg. Ce travail permettra également de travailler la mise en cohérence des différents pôles urbains de Conilhac-Corbières, dans l'optique d'unifier la trame bâtie et la vie de village à l'échelle communale. La commune continuera dans un même temps de tirer parti de son positionnement stratégique sur la RD6113, lui apportant accessibilité et attractivité sur le plan résidentiel. Enfin, le stationnement résidentiel dans le vieux village sera à développer dans le cadre de l'amélioration de l'attractivité de ce dernier.

Image 17 : Chemin de l'Aérodrome ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 18 : Rue de la Place ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 19 : Rue du Quatre ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 20 : Rue des Commerces ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 21 : Avenue de la Crouzette ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 22 : Avenue de la Crouzette ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 23 : Avenue de la Sabatiera ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 24 : Chemin du Pont de Jean Petit ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 25 : Rue du Lavoir ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 26 : Avenue des Vignerons ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 27 : Entrée de ville nord RD6113 ; SOLIHA méditerranée, 2023

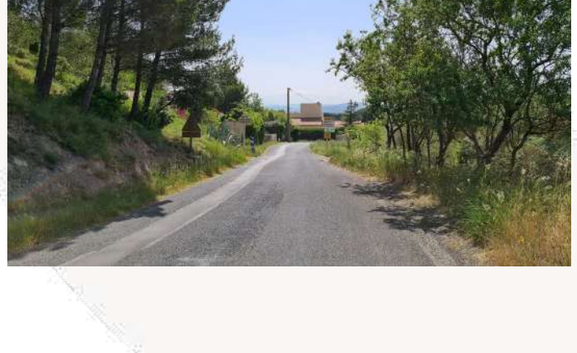


Image 28 : Route traversant le centre aménagée (D6113) ; SOLIHA méditerranée, 2023



ECONOMIE : UNE OFFRE D'EMPLOI LOCALE EN DEVELOPPEMENT

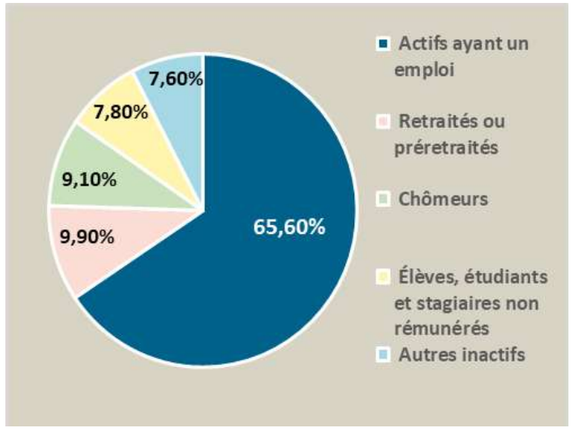
Tableau 3 : Chiffres clés de l'emploi ; INSEE, 2009-2020

	Nombre d'emplois en 2009	Nombre d'emplois en 2020	Taux de variation annuelle du nombre d'emplois	Nombre d'actifs ayant un emploi en 2009	Nombre d'actifs ayant un emploi en 2020	Taux de variation annuelle du nombre d'actifs	Indicateur de concentration en 2020	Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs
France métropolitaine	25 720 602	26 430 314	0,3	25 720 602	26 430 314	0,3	98,2	1
Occitanie	2 114 641	2 295 879	0,8	2 149 211	2 331 877	0,8	98,5	0,98
Aude	123 128	128 220	0,4	126 847	133 014	0,5	96,4	0,96
CC RLCM	8 659	9 517	0,9	10 235	11 081	0,8	84,1	0,86
Conilhac-Corbières	**82**	**102**	**2,21**	**327**	**345**	**0,54**	**29,3**	**0,30**

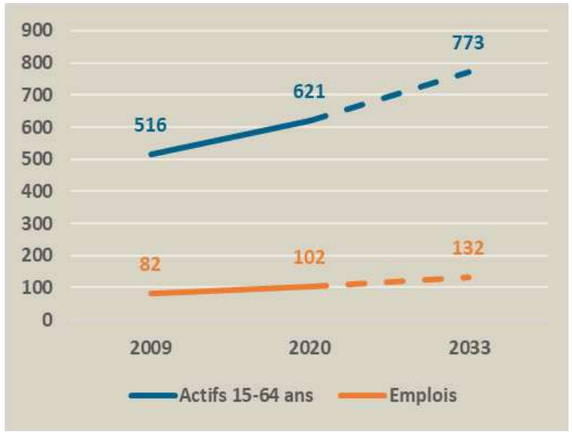
Tableau 4 : Chiffres clés de l'activité ; INSEE, 2020

	Etab. actifs au 31/12/2021	Part de l'agriculture	Part de l'industrie	Part de la construction	Part du commerces, transports et services	Part de l'administration, enseignement, santé, social	Part des étab. De 1 à 9 salariés	Part des étab. de 10 salariés ou plus
France métropolitaine	6198827	3%	12%	12%	47%	32%	72%	18%
Occitanie	208813	6%	7%	11%	63%	14%	73%	16%
Aude	13030	9%	6%	10%	60%	15%	73%	15%
CC RLCM	1118	6%	9%	6%	42%	36%	73%	15%
Conilhac-Corbières	**56**	**2%**	**7%**	**23%**	**43%**	**11%**	**68%**	**16%**

Graphique 16 : Part des 15-64 ans par statut ; INSEE 2020



Graphique 17 : Prévisions au fil de l'eau (emploi et actifs) à l'horizon 2033 ; INSEE, 2009-2020



1. Situation générale

Conilhac-Corbières appartient à la zone d'emploi de Narbonne et au bassin de vie de Lézignan-Corbières. Ainsi, cette dernière et son agglomération constituent les principales zones de regroupement des emplois des actifs résidant dans la commune. Cela a notamment pour conséquence des migrations pendulaires importantes. Conilhac-Corbières présente un nombre d'établissements relativement développé (56 en 2020), signe d'une petite activité économique sur le territoire communal liée aux quelques équipements, commerces et services communaux. Le ratio entre le nombre d'emplois dans la commune et le nombre d'actifs est d'ailleurs de 0,30, un ratio proche de 1 démontrerait une concentration importante des emplois à Conilhac-Corbières. Le taux de chômage (12,2% en 2020) est légèrement inférieur à la moyenne nationale (12,3%) et régionale (13,9%) et bien en dessous des valeurs intercommunales (16,4%) et départementales (16,6%).

1.1. Une déterritorialisation des emplois

Avec une variation annuelle du nombre d'emplois de 2,21%, à comparer à celle du nombre d'actifs (+0,54%/an), cela traduit une baisse de la concentration des emplois dans la commune, avec une tendance à la tertiarisation des actifs et à la délocalisation des emplois hors de la commune

Les emplois sont concentrés dans les pôles urbains et économiques, tandis que les petites entreprises locales n'ont tendance à subsister que dans certains secteurs. Le monde rural contemporain est cependant aujourd'hui source d'initiatives, appuyées par l'arrivée de nouvelles populations recherchant de nouveaux modes de vie et de travail, plus localisés. La commune de Conilhac-Corbières pourrait par conséquent connaître une revitalisation de son marché de l'emploi local dans les années à venir, appuyé par le renouvellement de sa population. Elle pourra ainsi focaliser son action sur la préservation des emplois déjà présents, tout en développement l'offre locale au grès des opportunités. Cet enjeu s'avère important dans une optique durable, que ce soit pour la valorisation de l'économie locale, des circuits courts et la diminution des déplacements pendulaires.

1.2. Une augmentation du nombre d'actifs qui illustre le renouvellement de la population

En effet, Conilhac-Corbières présente un renouvellement progressif de sa population du fait de l'installation de certains jeunes ménages attirés par son cadre de vie. Au niveau de l'économie et de l'emploi, ce processus s'illustre par une augmentation du nombre d'actifs entre 15 et 64 ans, suivant ainsi le rythme de la démographie. À l'horizon 2033, ce sont ainsi 56 actifs qui devraient être présents dans la commune

2. Typologie des établissements actifs

Parmi les 56 établissements que compte Conilhac-Corbières (pour rappel, l'INSEE définit un établissement comme « une unité de production géographiquement individualisée »), la majorité se concentre dans les transports, commerces et services (43%), témoignant d'une activité majoritairement orientée vers le secteur tertiaire. La construction vient en deuxième position (23% des établissements), illustrant une offre assez développée dans le secteur secondaire à Conilhac-Corbières (cette valeur est de 6% dans l'intercommunalité pour comparaison). L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale atteignent 11%, une valeur en dessous des autres échelons administratif mais non négligeable pour une commune de 489 habitants. L'industrie demeure enfin un secteur d'activité important (7%) et l'agriculture (2%) une valeur inférieure à celle de l'intercommunalité qui comporte bon nombre de communes viticoles. La typologie des établissements sur la commune semble être un tissu de petites structures locales et/ou familiales (68% d'établissements de 1 à 9 salariés).

3. Prospectives

Les principaux enjeux économiques pour Conilhac-Corbières pourront ainsi résider dans le soutien au développement des emplois sur la commune, dans une optique durable de rapprochement entre actifs et lieu de travail.

AGRICULTURE : UNE ACTIVITÉ VITICOLE TRES PRESENTE MAIS EN DECLIN

Environ 60% du territoire national est alloué à l'activité agricole aujourd'hui, faisant de la France la première zone de production agricole à l'échelle de l'Union Européenne. Partant de ce fait doit être établi un constat sur les activités agricoles qui régissent les territoires communaux, à mettre en lumière dans ce diagnostic.

1. Méthodologie

L'étude agricole menée dans le cadre de la révision du PLU s'est appuyée sur plusieurs ressources. Ainsi, une réunion de prise d'information avec les élus sur le parcellaire agricole a été organisée le 20 octobre 2022 et des repérages effectués sur le terrain ont permis de dégager différents enjeux de maintien des terres agricoles sur le territoire communal. Ces indicateurs, une fois hiérarchisés, permettent de dresser une cartographie des espaces potentiellement urbanisables au regard de leur importance sur le plan agricole. En ce sens, la méthodologie suivante a été utilisée :

Les enjeux forts (3 points) concernent les parcelles répondant à une appellation particulière (bio, AOP), dont l'exploitation bénéficie de caractéristiques coûteuses (réseaux d'irrigation, épandage) et se montre pérenne ;

Les enjeux moyens (2 points) concernent les parcelles répondant à au moins l'une des caractéristiques ci-dessus ;

Les enjeux faibles (1 point) concernent les autres parcelles.

Malgré plusieurs relances, la grande majorité des agriculteurs ne se sont pas présentés à la réunion tenue le 20 octobre 2022. Le diagnostic agricole n'est donc pas exhaustif et de nombreuses informations sur les parcelles agricoles sont manquantes. Par conséquent, les données ont été recoupées avec le registre parcellaire graphique.

2. Une filière tournée vers la viticulture

1.1. Typologie des activités et des surfaces agricoles

Le territoire communal est marqué par l'activité agricole. L'agriculture à Conilhac-Corbières est essentiellement tournée vers la viticulture à quelques exceptions près. En effet, dû notamment à son relief, les estives et landes sont présentes et localisées au nord de la commune. On retrouve également des prairies permanentes dans la plaine agricole. Par ailleurs, l'agriculture concentrée dans la plaine est caractérisée essentiellement par de petites parcelles spécifiques des milieux viticoles.

Plusieurs exploitations viticoles sont labellisées en agriculture biologique, signe de modes de production plus extensifs et qualitatifs, tandis que la commune comporte un certain nombre de parcelles bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « AOC Corbières », « AOC Languedoc », « AOC Languedoc blanc », « AOC Huile d'olive du Languedoc ».

Le nombre d'exploitations agricoles en activité et ayant leur siège dans la commune est passé de 28 en 2010 à 17 en 2020 (données Agreste). Au niveau des surfaces utilisées, les données Agreste indiquent que la surface agricole cultivée de Conilhac-Corbières a diminué légèrement de -27,7% entre 2010 et 2020 suivant la tendance (en étant largement au dessus) du département (-3,8%) de la réduction des espaces voués à l'agriculture.

Si ce phénomène est souvent lié à la pression de l'urbanisation, cela ne semble pas réellement être le cas à Conilhac-Corbières. Le déclin de certaines exploitations et les mutations dans le secteur agricole semblent plutôt l'expliquer.

3. Enjeux de maintient des terres agricoles

La carte 20 synthétise les enjeux de maintien des terres agricoles repérés suite à l'établissement du diagnostic agricole. Elle tient compte des cultures, de la pérennité des exploitations, du morcelage, et des zones labellisées (AOP). Ainsi, les zones sous pression urbaine que constituent les franges agro-urbaines sont essentiellement composées de secteurs à enjeux faibles à moyens. Aussi et après densification de l'existant, la commune veillera à prélever uniquement pour son extension des parcelles sur ces derniers. Les parcelles à enjeux forts ne pourront pas être employées pour étendre la tâche urbaine.

4. Prospectives

Conilhac-Corbières présente une agriculture viticole en baisse mais qu'il convient de maintenir puisqu'elle s'avère être un atout considérable. Au-delà d'une ressource économique non négligeable, l'agriculture se veut garante de la qualité des paysages et vectrice d'une partie de l'identité communale, qui peut être un atout dans des domaines comme l'attractivité résidentielle et le tourisme. Les projets des exploitants devront d'une part être permis dans la mesure du possible par le règlement du PLU, tandis que l'urbanisation de la commune ne devra dans un même temps pas entraver ces dynamiques en prélevant le strict minimum d'espaces agricoles en extension et dans des espaces présentant une qualité agronomique des sols limitée.

Image 29 : Champs de vignes ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 30 : Champs de céréales ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 31 : Vignes ; SOLIHA méditerranée, 2023



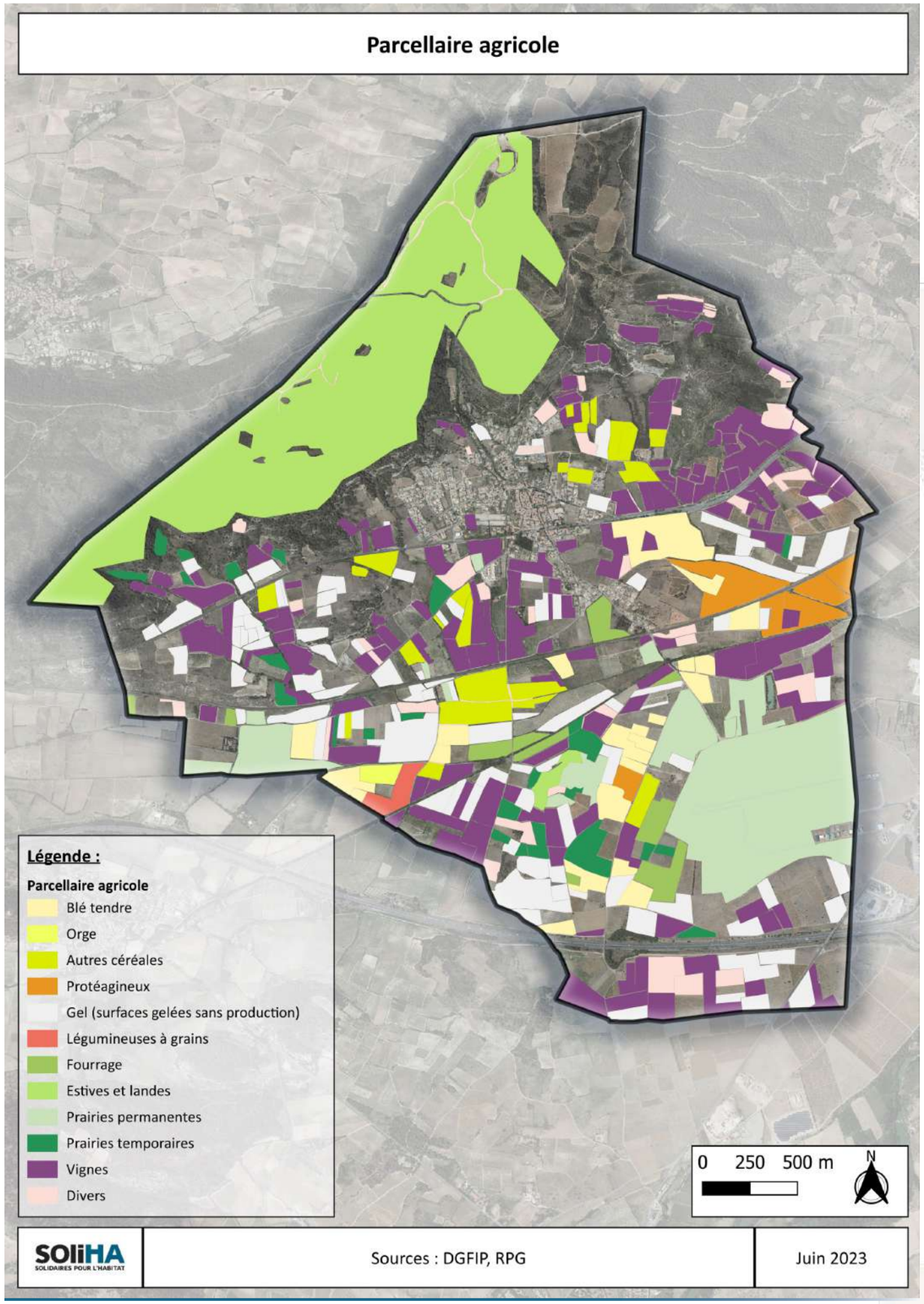
Image 32 : Estives et Landes ; SOLIHA méditerranée, 2023



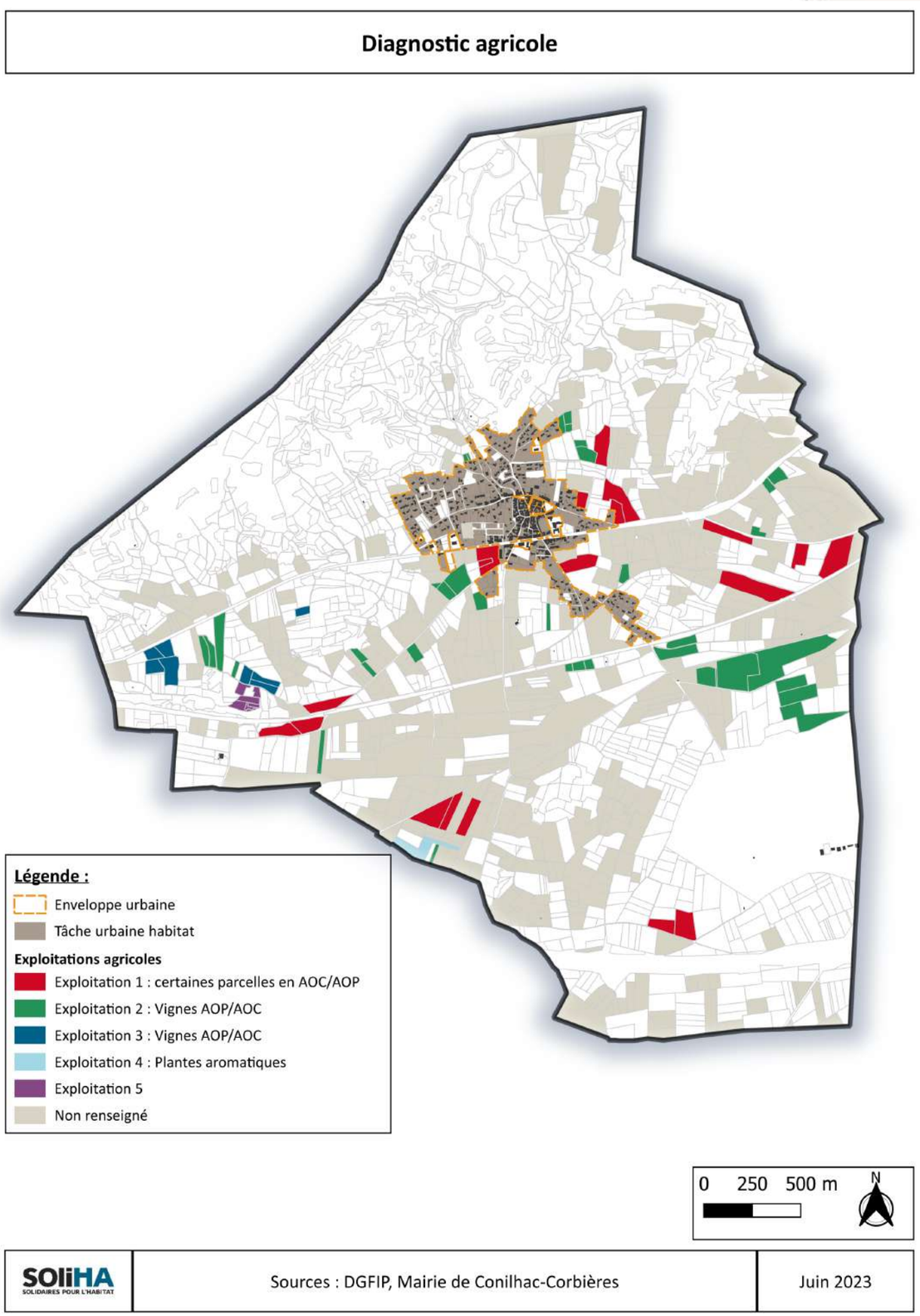
Image 33 : Champs cultivés ; SOLIHA méditerranée, 2023



Carte 18 : Registre parcellaire graphique ; SOliHA Méditerranée, 2023

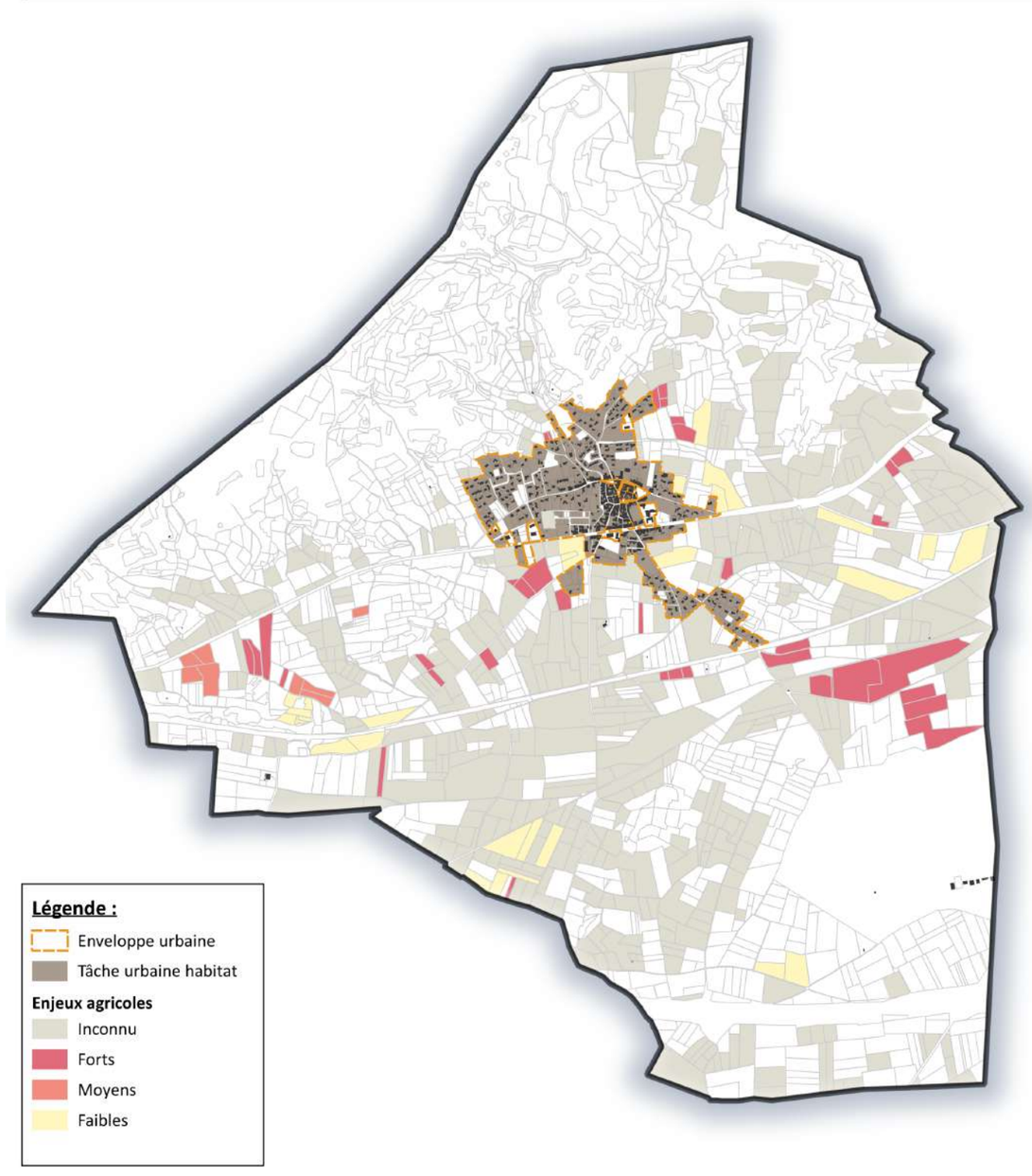


Carte 19 : Structuration foncière des exploitations agricoles ; SOliHA Méditerranée, 2023



Carte 20 : Synthèse des enjeux de maintien des terres agricoles ; SOliHA Méditerranée, 2023

Synthèse des enjeux de maintien des terres agricoles



Légende :

- Enveloppe urbaine
- Tâche urbaine habitat

Enjeux agricoles

- Inconnu
- Forts
- Moyens
- Faibles

0 250 500 m

N

SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT | Sources : DGFIP, Mairie de Conilhac-Corbières | Juin 2023

Conilhac-Corbières : un développement non négligeable à inscrire dans une perspective durable

L'exposé du diagnostic permet de dresser un tableau des dynamiques à l'œuvre à Conilhac-Corbières. La commune bénéficie d'une insertion territoriale stratégique. Intégrée au bassin de vie de Lézignan-Corbières, à mi-chemin entre Carcassonne et Narbonne, ses habitants profitent d'un accès aux équipements et services. Elle attire à la fois de jeunes ménages avec enfant(s) pouvant y décliner un parcours résidentiel et des néo-retraités, tous en recherche d'un cadre relativement rural bénéficiant d'une bonne offre de services locale et intercommunale. Malgré une démographie qui tend à stagner voire à régresser depuis les années 2010, deux projets conséquent ont récemment vu le jour, avec la réalisation d'un lotissement social « La Coumo » de 29 maisons individuelles au sud du village, et d'un lotissement sur l'Ancienne Bergerie de 17 lots. Ces constructions permettent de dresser des prospectives démographiques positives.

Les composantes de l'attractivité reposent essentiellement sur une offre d'équipements, commerces et services non négligeable, aisément complétée dans le périmètre intercommunal direct accessible par l'axe structurant que constitue la RD6113. Cette dernière permet également une bonne insertion dans le bassin d'emploi de Narbonne et de bassin de vie de Lézignan-Corbières, expliquant une part importante d'actifs du tertiaire résidant à Conilhac-Corbières, ainsi que des mobilités pendulaires conséquentes sur le territoire communal. Il faut toutefois noter une économie locale générant de l'emploi, notamment dans les commerces/services, mais aussi dans la construction, coexistant avec des emplois historiquement présents dans le domaine de l'agriculture. Parallèlement, le cadre rural incarné par une activité et une identité très agricoles permet de maintenir l'attractivité de la commune, avec une qualité de vie recherchée, loin des centres urbains et plus à même de fournir un cadre d'épanouissement familial. L'agriculture, bien que marquante dans les paysages, présente toutefois des signes d'une importante mutation liée au contexte contemporain, poussant certains exploitants à abandonner leur activité ou à se diversifier.

Des problématiques subsistent toutefois, notamment au niveau du modèle de développement urbain présentant aujourd'hui des limites au regard du paradigme durable. Le centre ancien fait pour exemple l'objet d'un manque d'attractivité et un travail semble nécessaire dans le cadre de la révision du PLU afin de lui redonner un rôle dans les parcours résidentiels. Le stationnement semble être l'un des éléments clés pour y parvenir, tout comme le désengorgement de la trame bâtie. Au-delà de l'aspect résidentiel, sa fonction identitaire et patrimoniale en fait un enjeu central pour la commune. Concernant la croissance du nombre de logements, une problématique liée, il s'agira également de réduire la production en extension et privilégier la densification ou le réemploi de l'existant dans une optique plus durable, tout en assurant les besoins induits par une croissance démographique demeurant soutenue.

Enfin, il conviendra pour la commune d'appuyer le maintien de l'agriculture sur son territoire en préservant les surfaces à enjeux de l'urbanisation autant que faire se peut. Parallèlement, il pourra en être de même pour les espaces naturels de bonne valeur écologique, qui devront être sauvegardés.

Au-delà de cet état des lieux, il convient de caractériser de manière qualitative la commune, notamment par l'étude de son urbanisation, de ses paysages et de son patrimoine. Ces éléments sont en effet à prendre en compte afin de proposer un projet de développement cohérent avec l'existant et venant encadrer les processus d'urbanisation contemporains. Au-delà des données quantitatives, le PLU aura en effet une portée directe sur le cadre de vie communal et devra par conséquent être élaboré en connexion avec la réalité du territoire.

CHAPITRE III : URBANISME, PATRIMOINE, PAYSAGES



Analyse urbaine : une enveloppe à densifier et à recentrer sur le bourg.....p.36

Patrimoine : des éléments vernaculaires à protéger et valoriser.....p.40

Paysage : des paysages très ouverts à enjeux.....p.43

ANALYSE URBAINE : UNE ENVELOPPE A DENSIFIER ET A RECENTRER SUR LE BOURG

1. Morphologie et typologie urbaine

1.1. Évolution historique de la tâche urbaine

Conilhac-Corbières présente une tâche urbaine relativement lisible concernant sa trame historique composée d'un noyau ancien et de faubourgs. Le village ancien s'est construit sur une éminence, siège de l'église et de l'ancien château. Entouré autrefois de remparts et de fortifications dont le seul vestige aujourd'hui est la tour de l'horloge, ce secteur se caractérise par un bâti très dense avec des ruelles étroites, disposant de peu d'espace vide (uniquement quelques cours et jardins).

Par la suite, le village s'est étendu, l'urbanisation a été plus séquencée au cours du XIXème siècle/ première moitié du XXème siècle, les faubourgs se sont développés (Rues de la Passerelle/du Château/ des Commerces/du Quatre/de la Place/des Écoles).

À partir du regain démographique et des premiers processus de périurbanisation, dès la seconde moitié du XXème siècle, la commune entame un étalement urbain plus conséquent au-delà des faubourgs, qui perdure jusqu'à nos jours. Dans les années 60, une première maison est construite sur le chemin de l'Aérodrome. Dans les années 70, la cité Laousina se développe, des constructions voient le jour Avenue de la Sabatiera, rue des vignes, et chemin de l'aérodrome. Des années 80 à 90, c'est le chemin du Pont de Jean Petit qui accroît et le chemin Rec de l'Oulo, l'avenue de Sabatiera s'étend également tout comme le chemin de l'aérodrome ;

Enfin, des Années 2000 à nos jours, les zones suivantes s'urbanisent : Chemin Rec de l'Oulo, Avenue de la République, Chemin de la Crouzette, coteaux Les Baoucets. Récemment de nouveaux quartiers ont vu le jour : La Coumo, la Bergerie.

1.2. La trame villageoise historique

Le centre bourg comporte l'essentiel de la trame bâtie historique, prolongée par la suite via des extensions pavillonnaires plus récentes. Les ensembles bâtis anciens sont relativement denses et constituent des îlots, avec des bâtiments mitoyens et des parcelles de formes relativement régulières. Le réseau viaire est principalement constitué de ruelles étroites formant un maillage assez fin de l'espace, complété par des boulevards ceinturant les groupes bâtis et des pénétrantes vers les couronnes de faubourgs et de zones périurbaines. L'alignement sur la rue est régulier, avec des constructions en accès direct.

Les bâtiments d'habitation comprennent majoritairement deux à trois étages. La forme des ouvertures est à dominante verticale, excepté pour les fenêtres en dernier niveau, sous les toits, qui se rapprochent du carré. Les encadrements de portes ou fenêtres sont en pierre ou dessinés sur l'enduit avec un badigeon. Les volets sont battants en bois plein et les murs sont généralement enduits, parfois les

Image 34 : Ensembles bâtis, centre ancien ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 35 : Habitations traditionnelles, centre ancien ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 36 : Trame villageoise historique ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 37 : Maison traditionnelle, centre ancien ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 38 : Maison traditionnelle, centre ancien ; SOLIHA méditerranée, 2023



pierres peuvent être laissées apparentes.

Le centre ancien a conservé une homogénéité qui en fait tout son caractère, selon une architecture caractéristique des villages ruraux Audois. Cette trame historique s'avère ainsi être une composante essentielle de l'identité communale par son emploi de matériaux locaux, sa centralité géographique et sa typicité. Il conviendra donc de la protéger dans le PLU révisé.

1.3. Les faubourgs divers

A Conilhac-Corbières, la trame pavillonnaire est venue étendre la trame historique au XIXème siècle le long des voies de circulation au Nord et au Sud du village. Les constructions sont majoritairement alignées sur la rue, constituées de caves vinicoles, d'habitats et de maisons de maître. C'est dans la partie sud, le long de la RD 6113, que l'on retrouve de grosses caves vinicoles avec dépendances, au même endroit que la mairie, l'école et les maisons de maîtres. Les bâtiments y sont généralement plus haut que dans le centre ancien.

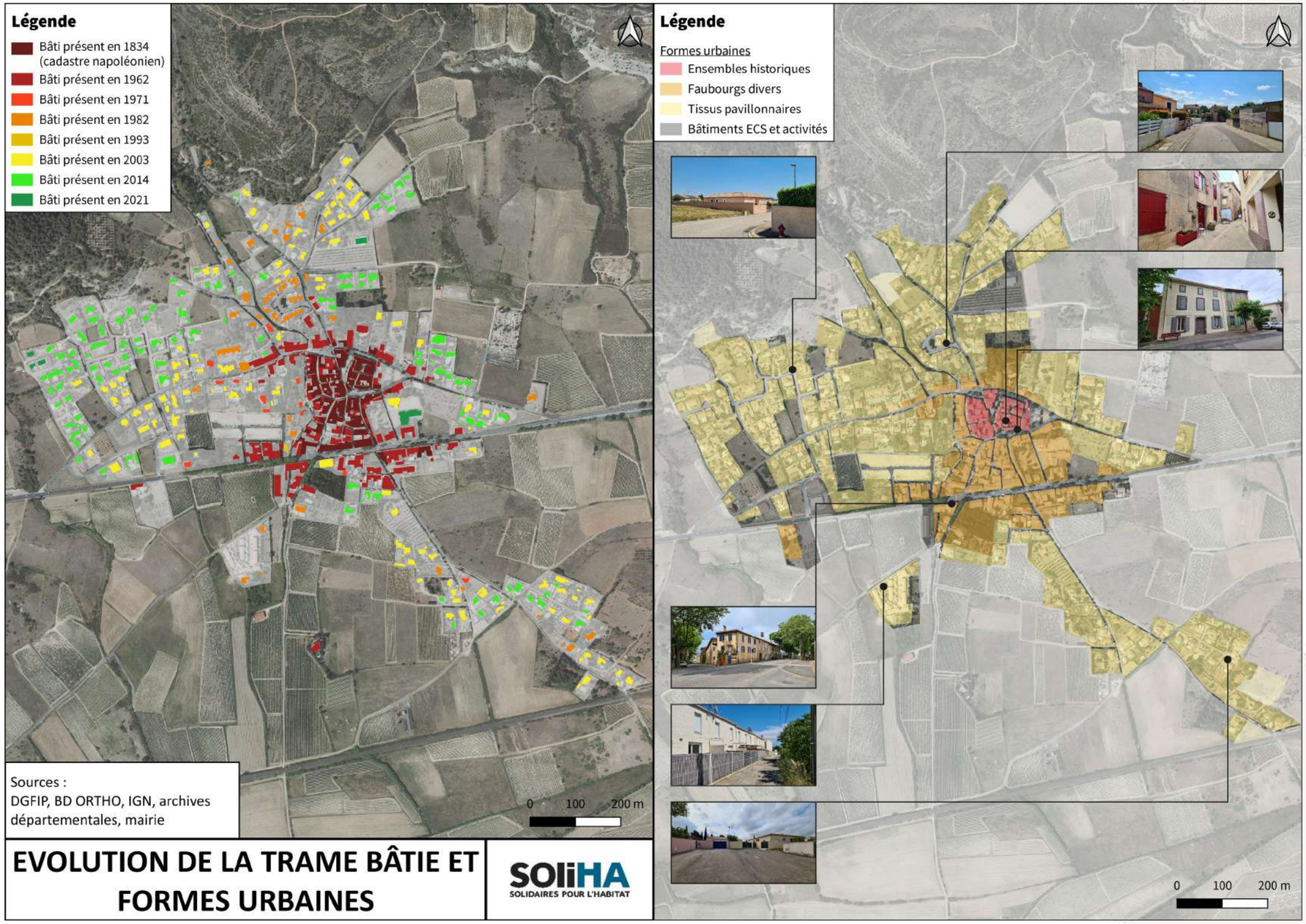
1.4. Le tissus pavillonnaire

Deux types d'extensions pavillonnaires sont présentes sur Conilhac-Corbières : Les extensions pavillonnaires organisées et les extensions pavillonnaires au « coup par coup ».

A proximité immédiate du vieux village, à l'Ouest et au Nord, on trouve deux petits lotissements construits dans les années 70 composés de maisons individuelles groupées (lotissement Laousina) ou en bande. Ce type d'habitat, très peu présent à Conilhac, montre un souci de maintenir une cohésion à l'urbanisation et une certaine densité de construction tout en permettant aux occupants de bénéficier d'espaces privatifs extérieurs. Les parcelles sont de petites tailles, les maisons sur un ou deux étages. Plus récemment, en 2021, ce sont deux lotissements organisés qui se sont construits de cette manière sur des friches (La Coumo) ou sur un ancien site (La Bergerie).

Sur la commune des extensions pavillonnaires «au coup par coup» on été réalisées du fait de documents d'urbanismes plus permissifs qu'aujourd'hui. Ce tissus pavillonnaire diffus correspond à l'étalement urbain de ces dernières années vers l'extérieur du village, en particulier vers l'Ouest et le Nord, mais aussi au Sud, sur les secteurs de Bermenas et Pech Tignoux. Ce type d'urbanisation généré par les dispositions du règlement du POS crée une zone d'urbanisation complètement déconnectée du village. Ce sont des parcelles généralement de grande taille, les bâtiments qui sont implantés sans aucun souci de cohésion ni d'organisation d'ensemble, laissant des parcelles inoccupées et inaccessibles et induisant une consommation d'espace exponentielle et un mitage du paysage. Aussi, le PLU doit s'efforcer d'intégrer ces derniers développements au tissu urbain existant. Aucune réflexion n'a été faite quant à la liaison avec le tissu déjà existant. Les espaces publics et le traitement végétal public sont inexistants.

Carte 21 : Analyse diachronique et typologique de l'urbanisation ; SOliHA Méditerranée, 2023



2. Modalités d'insertion du bâti dans la trame existante

2.1. Dans les ensembles villageois historiques

L'insertion du bâti devra être particulièrement étudiée dans les ensembles historiques, avec l'objectif de préserver les spécificités architecturales qui font l'identité de Conilhac-Corbières. Les extensions, requalifications et rénovations de bâtiments devront ainsi être menées dans la continuité de l'existant, avec une préservation des façades originelles, des tons et matériaux employés ou encore de la forme des ouvertures. Le règlement du PLU révisé pourra consti¬tuer un outil coercitif en ce sens.

2.2. Dans les extensions pavillonnaires

Une étude approfondie traduit la présence de potentiels de restructuration (potentiels de division parcellaire, BIMBY « Build in My Back Yard »). Dans une optique de limitation maximale de la consommation de nouvelles parcelles, qui se ferait au détriment des zones naturelles et agricoles en périphérie directe, ces espaces interstitiels dans la trame bâtie devront logiquement être réinvestis en priorité. À l'image des ensembles villageois historiques, il faudra toutefois respecter l'existant et ne pas introduire d'incohérences dans la trame actuelle. Les formes du bâti, les matériaux employés ou les couleurs devront ainsi se rapprocher autant que possible des caractéristiques des constructions historiques, ou bien rester a minima dans la lignée des extensions pavillonnaires déjà existantes. Il faudra veiller à bien créer des espaces tampons entre l'activité urbaine et rurale et travailler la lisière agro-rurale.

De plus, dans le cadre d'extensions supplémentaires de la tâche urbaine (par conséquent hors densification de l'existant), une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère des constructions et de leurs abords. En effet, la commune possède un cadre rural prégnant, avec des espaces agricoles ouverts et des vues à préserver depuis et vers la tâche urbaine.

3. Les espaces publics

3.1. Dans les ensembles villageois historiques

Il existe quelques espaces publics dans le centre ancien. Au nord et à l'ouest, la rue du Château et la Placette, au sud, la place de l'Horloge et à l'est, l'ancien cimetière et la voie verte. La présence d'arbres rend ces espaces qualitatifs. Toutefois, des points sont à améliorer en ce qui concernent l'aménagement de l'espace (surfaces trop imperméables et stationnement anarchique).

Le long de la route départementale 6113, où se situe les commerces et services, des réflexions peuvent être menées afin de la rendre plus accessible, plus sécurisée.

Il conviendra de mener un travail sur l'espace public (aires de jeux, terrains de sport, parcs) et les places du village pour favoriser les rencontres et les interactions sociales.

Ces espaces sont à préserver et à valoriser autant que faire se peut dans l'optique de maintenir la centralité de vie dans le vieux village. Ils constituent une plus-value qualitative pour le centre-bourg et contribuent à l'attractivité de celui-ci (mise en valeur du patrimoine, ambiance urbaine, lieux de détente hors du logement...).

3.2. Dans les extensions pavillonnaires

Les différentes extensions pavillonnaires présentent un déficit d'espaces publics, que peuvent à la fois expliquer la présence de jardins privés autour des habitations individuelles (alors que ceux-ci peuvent parfois faire défaut dans le centre ancien) et la recherche de rentabilité dans l'utilisation de l'espace par les promoteurs à l'initiative de certains lotissements (bien que le phénomène s'atténue aujourd'hui grâce au paradigme d'aménagement durable).

Le PLU révisé pourra par conséquent favoriser la réalisation d'espaces publics dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'offre communale dans ce domaine, que ce soit à travers le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Image 39 : Bâtisses le long de la RD6113, faubourgs divers ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 40 : Maison de Maître, faubourgs divers ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 41 : Ensemble bâtis, faubourgs divers ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 42 : Ensemble bâtis, faubourgs divers, rue des commerces ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 43 : Ensemble bâtis, faubourgs divers, rue des commerces ; SOLIHA méditerranée, 2023



Image 43 : Habitations, chemin des oliviers ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 44 : Pavillons, Rue des Cystes ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 45 : Pavillons, Rue des Cystes ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 46 : Lotissement Laousina ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 47 : Pavillons, Chemin de l'aérodrome ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 48 : Pavillons, Chemin de l'aérodrome ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 49 : Lotissement La Coumo, avenue des Vignerons ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 50 : Lotissement La Coumo, avenue des Vignerons ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 51 : Lotissement La Coumo, avenue des Vignerons ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 52 : Lotissement La Coumo, avenue des Vignerons ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 53 : Rue de la Forge ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 54 : Espaces publics le long de la voie verte ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 55 : Aménagement public, Rue de l'Eglise ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 56 : Aménagement public, Rue de l'Eglise ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 57 : Aire de jeux pour enfants, Place de l'Eglise ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 58 : Aire de jeux pour enfants, Place de l'Eglise ; SOLIHA méditerranée, 2022



PATRIMOINE : DES ÉLÉMENTS VERNACULAIRES À PROTÉGER ET VALORISER

Selon l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme, la commune a la possibilité de protéger et encadrer l'intervention sur tout élément et secteur de paysage remarquable, naturel ou bâti. Comme la plupart des communes, Conilhac-Corbières abrite des éléments de patrimoine et de « petit patrimoine », témoins d'usages passés à transmettre aux générations futures et vecteurs de l'identité communale. Ce patrimoine vernaculaire pourra être protégé selon le projet communal.

1. Histoire de la commune

Le nom du village de Conilhac-Corbières que nous connaissons aujourd'hui doit son origine aux Romains qui, sous leur occupation, l'ont dénommé ainsi : Conil signifiant « lapin » et Hac signifiant « domaine », ce qui donne : Domaine des lapins.

A l'origine le village se trouvait sur le versant de la colline, les vestiges d'anciens murs peuvent en témoigner. C'est au Moyen-Age, que l'habitat s'est avec le temps déplacé un peu au sud et a investi la partie actuelle dite « du Caire » qui constitue une petite éminence. C'est là que fut construite l'église primitive ainsi que de manière attenante le cimetière. Le portail d'entrée, avec mâchicoulis, était accolé à l'actuelle Tour de l'Horloge, qui faisait elle-même partie des remparts. L'ancien village se structurait sur cette petite butte et s'insérait au sein des remparts.

C'est à partir des années 1800, que le bâti se développe à l'extérieur des remparts. Dans ce contexte la population ne cesse de croître pour atteindre en 1881 son point culminant de l'époque de 816 habitants.

La deuxième moitié du XIXème siècle est marquée par l'introduction massive de la culture de la vigne. L'habitat se développe suivant les caractéristiques traditionnelles de la méditerranée.

2. Les éléments du patrimoine matériel

2.1. Les éléments de patrimoine

- **L'Église Notre-Dame-de-l'Assomption**

L'église catholique est située au coeur du vieux village. L'édifice a été construit sur l'emplacement exact de l'ancienne église qui a été entièrement démolie. C'est à partir de 1847 qu'un projet d'aggrandissement et de rénovation de l'Eglise s'est posé. Cependant, son mauvais état ne le permettait pas. C'est pourquoi en 1850, la décision de reconstruction de l'Eglise fut prise, les travaux ont duré 5 ans.

2.2. Les éléments de petit patrimoine ou éléments ponctuels remarquables

Plusieurs éléments ponctuels et possédant une valeur historique peuvent être repérés dans la commune. Ces éléments constituent une partie du « petit patrimoine » ou « patrimoine vernaculaire » de Conilhac-Corbières. Nous pouvons ainsi noter la présence de :

- Un ancien lavoir
- Le Château de Conilhac-Corbières
- Le Château du vieux parc
- Moulin ruiné de la Condamine
- Pigeonnier
- Dolmen
- Arche
- Clocher républicain
- Des croix
- un Calvaire

2.3. Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

Ce sont des zones définies par arrêté du préfet de région, visant à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projets d'aménagements. Des prescriptions archéologiques (fouilles) peuvent être prescrites avant la réalisation d'un projet afin de prévenir les risques d'impact des travaux d'aménagement sur le patrimoine archéologique. Le territoire communal est couvert à différents endroits de ZPPA.

3. Les éléments de patrimoine immatériel

3.1. Manifestations culturelles

- Le festival de Jazz

Depuis 1987, ce festival a lieu tous les ans sur 4 ou 5 semaines du mois de novembre et réunit des musiciens régionaux et des pointures nationales et internationales. Ceci permet un rayonnement touristique de Conilhac-Corbières à travers l'Aude et au delà.

- La Galerie "L'Art dans le Ruisseau"

La galerie est situé dans le centre du village à côté du ruisseau à sec, dans le prolongement de la place centrale de l'Horloge à 200m. Elle met en avant des artistes dans le cadre d'expositions toute l'année.

3.2. Oeunotourisme

- Le Château du vieux parc

Depuis l'Antiquité, la vigne est présente sur le territoire de Conilhac-Corbières. Le Château du Vieux parc est la dernière cave privée sur le village tenue par une famille depuis 6 générations. Leur vins sont récompensés, reconnus et mis en bouteille dans la propriété. Il est possible de visiter le caveau pour décrouvrir et déguster les produits dans un moment de partage.

Image 59 : ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 60 : ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 61 : ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 62 : ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 63 : ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 64 : ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 65 : ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 66 : ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 67 : Le Château du Vieux parc ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 68 : Le Château de Conilhac-Corbières ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 70 : Moulin ruiné de la Condamine *; SOLIHA méditerranée, 2022*



Image 69 : Eglise Notre Dame de l'Assomption ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 71 : Arche ; SOLIHA méditerranée, 2022



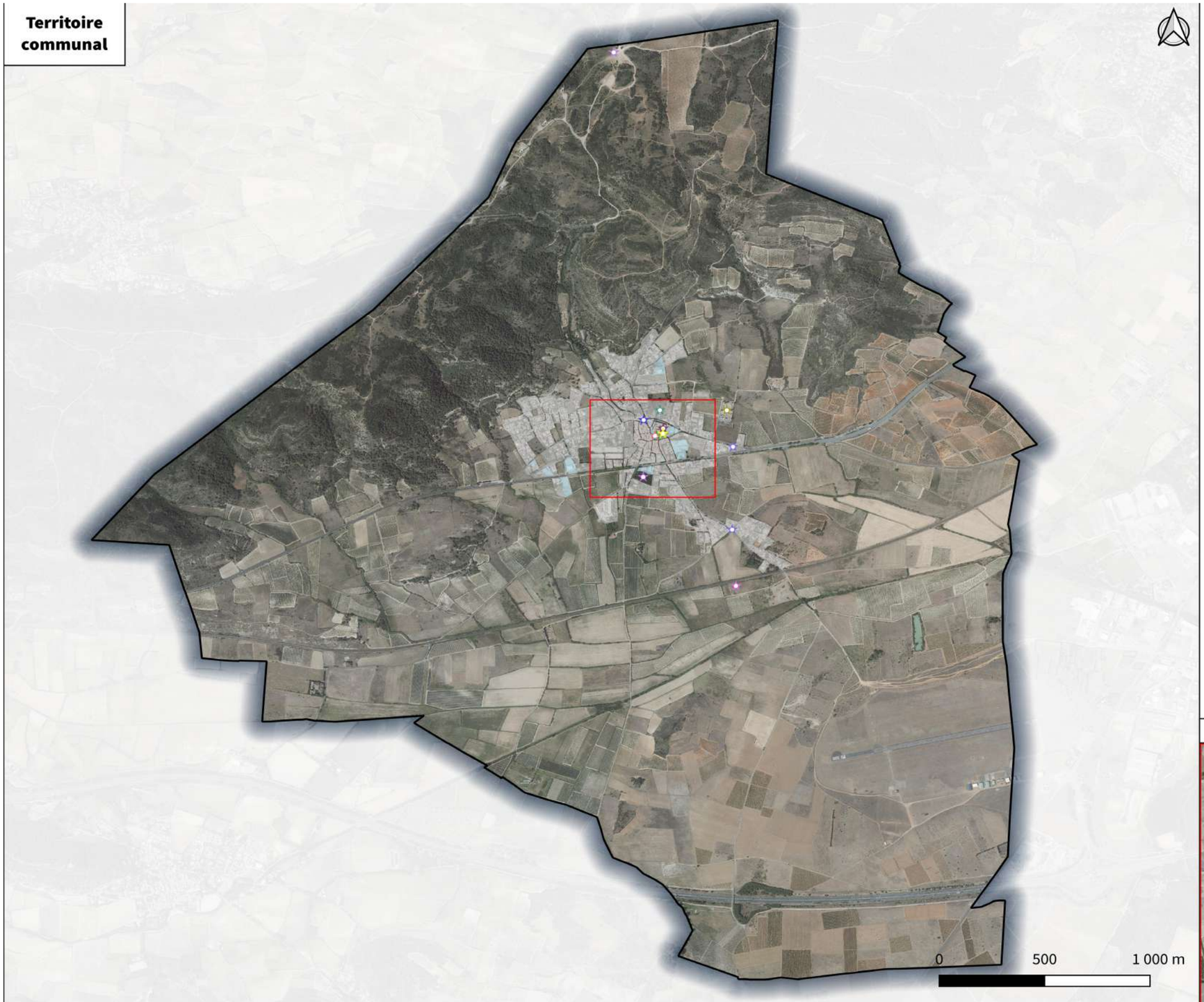
Image 72 : Croix ; SOLIHA méditerranée, 2022



Image 73 : Calvaire ; SOLIHA méditerranée, 2022



Carte 22 : Localisation des différents éléments patrimoniaux ; SOliHA Méditerranée, 2023

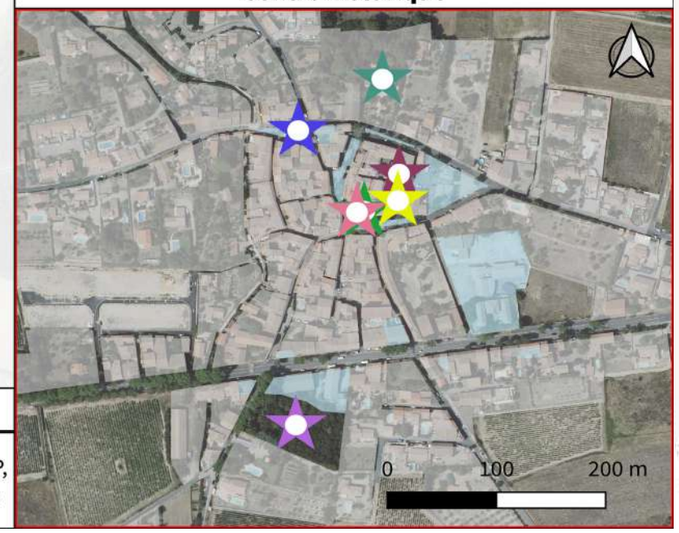


Légende

Tâche urbaine 2022
- Habitat
- ECS

Éléments de patrimoine répertoriés
- Ancien lavoir
- Arche
- Calvaire
- Château de Conilhac-Corbières
- Clocher républicain
- Croix
- Dolmen
- Église Notre-Dame de l'Assomption
- Moulin ruiné de la Condamine
- Pigeonnier
- Vieux parc

Centre historique



SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT	**Révision du PLU**	**ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**	Juin 2022
	Commune de Conilhac-C.		Sources : BD ORTHO®, DGFiP, IGN Scan 25, relevés terrain

PAYSAGE : DES PAYSAGES TRES OUVERTS A ENJEUX

L'urbanisme contemporain intègre de manière incontournable la composante paysagère dans l'analyse des territoires. Le paysage est en effet vecteur de l'identité de ces derniers et sa préservation est primordiale pour assurer leur qualité de vie et leur attractivité. Ce concept inclut ainsi les notions de vues, de nature, de composition, ou encore d'intégration des ensembles bâtis et des activités humaines.

De manière générale, le Code de l'Urbanisme détermine que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville » (L.101-2 du Code de l'Urbanisme). Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) devra donc détailler les « orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologique » (L.151-5 du Code de l'Urbanisme). De même, « afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut [...] identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier » (R.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Le rapport de présentation doit par conséquent identifier et caractériser les éléments et secteurs paysagers à même d'être protégés et valorisés, afin de permettre leur prise en compte dans les parties prescriptives et règlementaires du PLU.

1. Les plaines viticoles et les collines sèches du Bas-Minervois

Selon l'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, Conilhac-Corbières se situe dans les plaines viticoles et les collines sèches du Bas-Minervois. Cela se traduit par un paysage très séquencé entre plaine au sud et reliefs au nord.

L'Atlas détaille les grandes caractéristiques de cette unité paysagère :

- Un paysage à l'identité fortement viticole
- Des collines et des crêtes arides couvertes de garrigues ou de bois
- Les petites parcelles cultivées des coteaux
- La silhouette de la Montagne Noire marque l'horizon
- Un typologie précise des sites bâtis des villages inscrits entre cours d'eau, relief et plaine viticole
- Les villes-portes de piémont : Caunes-Minervois, Bize-Minervois, Villeneuve-Minervois

Conilhac-Corbières répond en effet intégralement à ces caractéristiques paysagères, avec sa plaine viticole comportant quelques reliefs ponctuels (Pech des Catalas , Les Mourelets , Pech Tignoux). La Montagne Noire constitue une véritable toile de fond du paysage viticole, au creux duquel est établi Conilhac-Corbières. Cette structuration du paysage est relativement marquée dans la commune, où les enjeux paysagers sont aisément hiérarchisables.

2. Les entrées de ville

2.1. Entrée de ville ouest (depuis Carcassonne, RD6113)

Le fait que Conilhac-Corbières soit traversé par la RD6113, un axe important et fréquenté à l'échelle intercommunale, implique des enjeux particulièrement importants au niveau des entrées de ville. Ces dernières contribuent à l'image et à l'identité de la commune et sont donc à valoriser.

Ainsi, la RD6113 pénètre la plaine viticole avec des vues ouvertes sur Lézignan et sur la plaine du sud. Le village est visible au loin et en approche de ce dernier les premières extensions sont visibles de part et d'autre de la voie. L'entrée de ville au niveau du panneau est peu végétalisée et aucun aménagement n'est prévu pour ralentir la vitesse de cet axe très passant. L'entrée de ville au niveau des faubourgs est marquée par un alignement d'arbres à préserver.

2.2. Entrée de ville est (depuis Lézignan ou Narbonne, RD6113)

C'est l'entrée de ville la plus fréquentée puisqu'elle dessert Lézignan-Corbières. De fait, la voirie est très présente avec une double voie et une aire de repos. A l'entrée de Conilhac-Corbières la double voie prend fin et sur la gauche un alignement d'arbres informe du commencement du village. De même que pour l'entrée ouest, des extensions sont visibles de part et d'autre de la voie. En entrant dans le village un ralentisseur de vitesse a été installé limitant l'allure des véhicules. En amont de cette entrée la commune a pour projet la création d'un sens giratoire et d'une contre allée afin de réduire la vitesse et de développer les cheminements doux.

2.3. Entrée de ville nord (depuis Montbrun des Corbières, RD165)

Cette entrée est arborée puisqu'elle se fait par le haut du village sur les plateaux, dans la pinède. Avant le panneau marquant l'entrée de ville le village n'est pas visible. A partir de la signalétique, ce sont des habitations diffuses qui bordent la voie. Par son boisement, le caractère rural de cette entrée est conservé.

2.4. Entrée de ville sud (depuis Fontcouverte, RD165)

Cette entrée de village par la plaine viticole offre une vue lointaine sur les éoliennes. L'entrée de village se fait sur la droite avec le nouveau lotissement La Coumo. Cette entrée, plutôt arborée, est qualitative et démontre également le caractère rural du village. Au bout de cette avenue, le bâti historique viticole en témoigne.

Figure 3 : Bloc diagramme ; Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, 2023

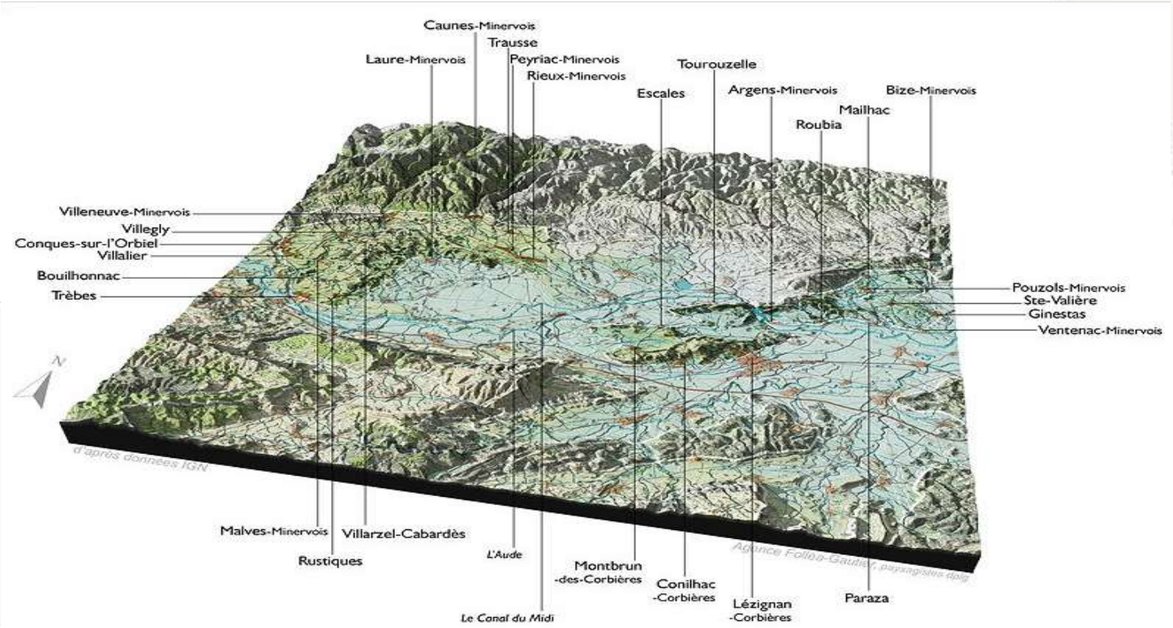


Image 74 : **Entrée de ville ouest (depuis Carcassonne) *; SOLIHA méditerranée, 2022***



Image 75 : **Entrée de ville est (depuis Lézignan ou Narbonne *; SOLIHA méditerranée, 2022***



Image 76 : **Entrée de ville nord (depuis Montbrun des Corbières *; SOLIHA méditerranée, 2022***



Image 77 : **Entrée de ville sud (depuis Fontcouverte *; SOLIHA méditerranée, 2022***



3. Paysages des espaces urbanisés

3.1. Dans les ensembles villageois historiques

Le vieux bourg de Conilhac-Corbières représente une centralité dans la commune, celui-ci est positionné au nord de la plaine. Son paysage est essentiellement marqué par l'anthropisation et le bâti puisqu'il n'y existe pas de lisière agro-urbaine. Le bâti ancien lui confère un charme qualitatif à petite échelle d'observation et contribue à affirmer l'identité du village. Ici encore, la nécessité de pérenniser l'attractivité de cette entité urbaine historique du village apparaît essentielle. À plus grande échelle d'observation, le vieux village est visible depuis la RD6113.

3.2. Dans les extensions pavillonnaires

Les extensions pavillonnaires se sont développées sur les espaces agricoles au coup par coup ou par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble depuis le milieu des années 1970 (cf. Analyse urbaine). Elles ont progressivement entouré le vieux bourg et ses faubourgs et constituent aujourd'hui les espaces périphériques de la tâche urbaine. Ce sont ainsi les espaces urbanisés qui marquent le premier plan d'observation depuis les différents axes routiers parcourant le territoire communal.

C'est à l'intersection de ces tissus pavillonnaires et des espaces agricoles que se matérialise la lisière agro-urbaine de Conilhac-Corbières. Cet espace intermédiaire acquiert aujourd'hui une grande importance dans les réflexions autour de l'intégration des zones urbanisées dans le paysage, au-delà des questions de cohabitation entre agriculture et habitat. Ainsi, les différentes extensions pavillonnaires de Conilhac-Corbières présentent pour la plupart une absence relative de traitement de leurs abords, s'expliquant à la fois par le caractère récent des constructions les plus périphériques, par l'absence de régulation de cette problématique dans le précédent Plan Local d'Urbanisme, ou encore par l'ouverture importante des paysages. Il en découle une visibilité importante des espaces urbains depuis les axes routiers, qui gagnerait à être atténuée dans l'optique d'une recherche d'amélioration perpétuelle du paysage.

Depuis les quartiers pavillonnaires, le paysage s'inverse et s'ouvre, pour les secteurs les plus périphériques, sur le paysage environnant (plaine viticole, Montagne Noire, falaises sèches), offrant des vues qualitatives. Aussi, tout l'équilibre du traitement paysager des abords pourra être trouvé dans une végétalisation perméable de la lisière agro-urbaine, combinant une bonne insertion de la trame bâtie dans le paysage et une ouverture de ce dernier pour les observateurs situés dans les espaces urbanisés. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront par exemple intégrer un volet paysage permettant d'atteindre cet objectif.

3.3. Dans les écarts

Si les écarts demeurent très peu nombreux à Conilhac-Corbières leur intégration dans les vues constitue l'un des éléments garants de la qualité des grands paysages. À l'image des espaces périphériques de la tâche urbaine, les enjeux reposent notamment sur le traitement des lisières agro-urbaines. Il faut ainsi noter qu'ils présentent une bonne intégration au paysage. Les lieux-dits du « La Prade » et « La Condamine » présentent un pourtour entièrement boisé (La Prade) ou au pied de la voie ferrée (La Condamine), assurant une intégration optimale en plus de structurer les vues.

4. Les espaces sensibles du paysage

La carte 23 présente l'analyse paysagère de la commune de Conilhac-Corbières. Elle identifie les éléments de trame verte et bleue garants de la qualité des paysages, notamment dans les milieux ouverts, et caractérise les vues sur les espaces urbanisés depuis les principaux axes routiers (entrées de ville, lisière agro-urbaine). À partir de cette analyse paysagère, des espaces à enjeux qu'il conviendra de protéger attentivement dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement peuvent être déterminés. Ils sont représentés sur la carte 25 ci-contre et sont déclinés ci-après.

4.1. Les plateaux supérieurs de Maurou et de la Pierre Droite

La surface plane du plateau est très peu visible du fait des côteaux boisés qui ornent ce dernier. Les éoliennes sont installées sur plateau et sont visibles depuis la partie sud de la commune. Les vues depuis le plateau sont nombreuses et ouvertes sur la plaine de Lézignan et du Minervois au nord. Les plateaux supérieurs ne présentent pas de covisibilités avec le village et pourront, après étude paysagère plus détaillée éventuellement autoriser les implantations d'éoliennes.

4.2. Les falaises sèches des derniers contreforts des Corbières

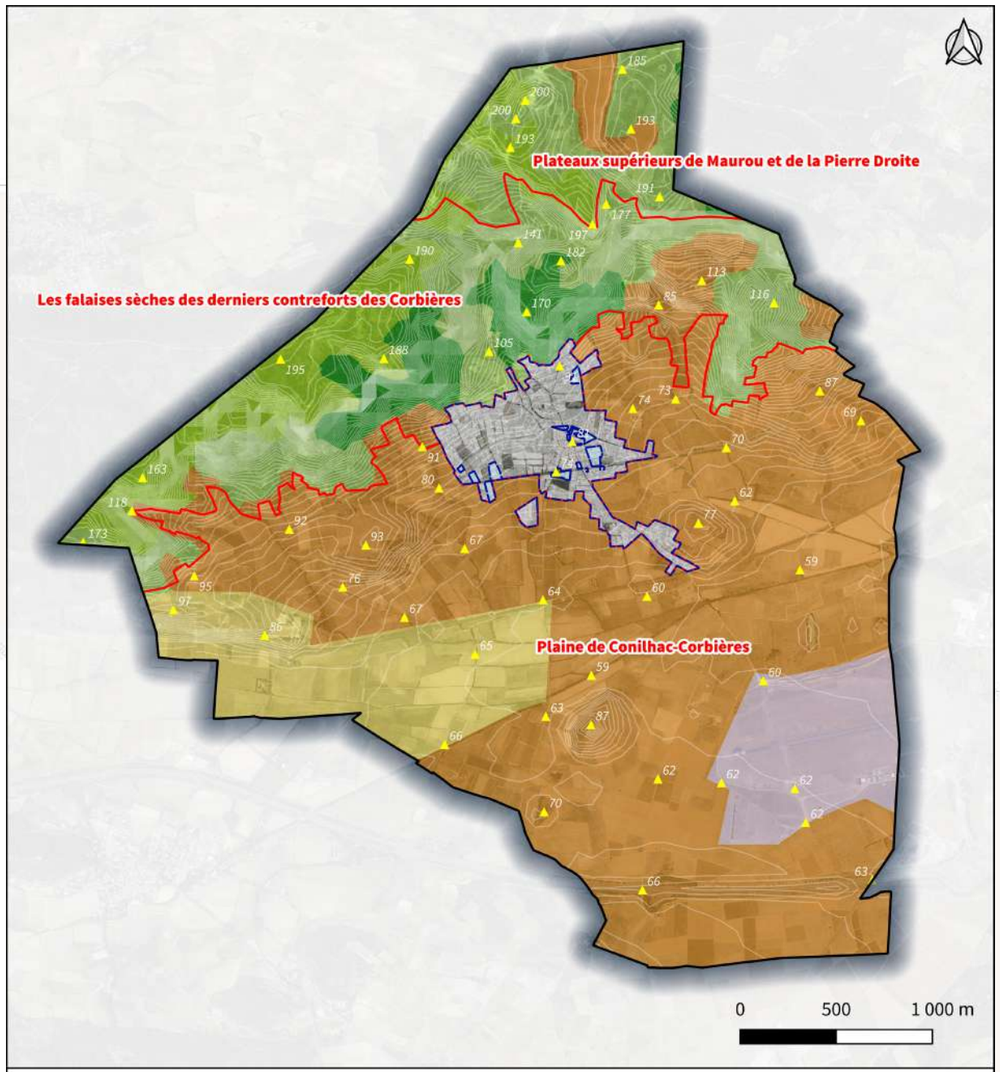
Elles sont constituées de boisements et font la transition entre le haut plateau et la plaine. Les paysages sont ouverts depuis la plaine. Cette unité paysagère est traversée par la RD615 et des chemins de randonnées y sont présents. Le village peu à peu s'est élargit jusqu'au relief, allant pour certaines habitations dans le boisement. Ces derniers doivent être protégés pour leur valeur environnementale et paysagère.

4.3. La Plaine de Conilhac-Corbières

La plaine, au creux de laquelle est établi l'ensemble du village, présente des paysages très ouverts, s'expliquant par une quantité moins importante des espaces boisés et la faible quantité de reliefs. Les quelques reliefs sont boisés essentiellement de pins et tranchent les paysages viticoles qui sont très présents. C'est l'unité paysagère la plus fréquentée car desservie par la RD6113, la voie ferrée et l'autoroute A61. Cette dernière pourrait avoir un impact plus ou moins important sur le paysage. Toutefois, elle parcourt la commune en son sud, sur une petite portion et est encaissée, elle n'est donc pas visible et bien intégrée dans son environnement. Les ripisylves de la Jourre constituent également un marqueur paysager important bien qu'en raison de sa faible importance et de sa végétation assez basse de ses berges il est peu visible et se fond dans la plaine.

Aussi, il faudra accorder une attention particulière au niveau de la préservation des paysages, à la fois du fait des vues depuis les axes routiers que depuis les divers espaces urbanisés.

Carte 23 : Unités paysagère de Conilhac-Corbières ; SOliHA Méditerranée, 2022



Légende

Enveloppe urbaine 2022
Tâche urbaine 2022
Habitat
ECS
Points hauts

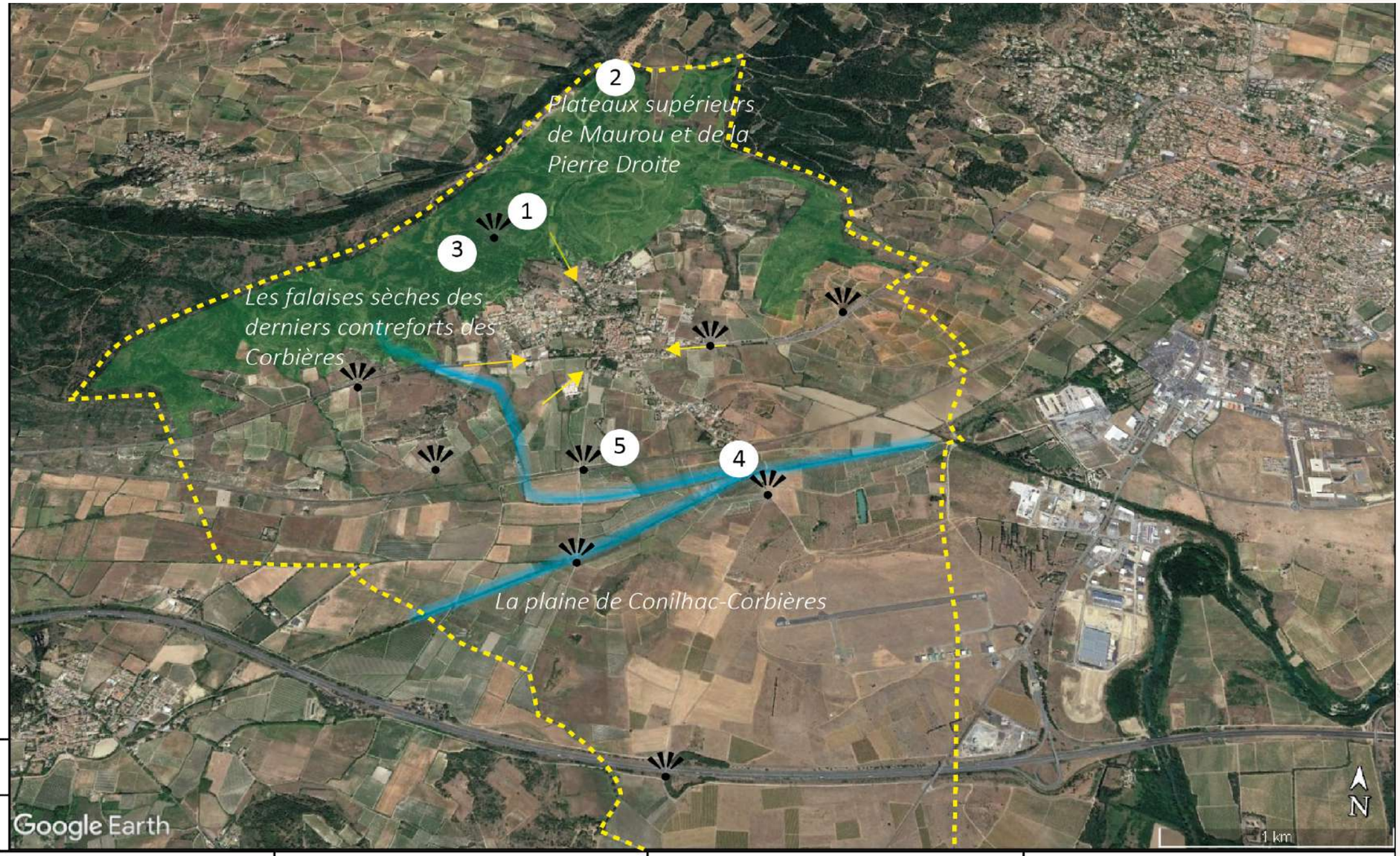
Occupation du sol (hors urbanisation)
Aéroport
Vignobles
Systèmes culturaux et parcellaires complexes
Forêts de conifères
Végétation sclérophylle
Forêt et végétation arbustive en mutation

SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT	Révision du Plan Local d'Urbanisme Commune de Conilhac-Corbières	STRUCTURATION DU PAYSAGE	Juin 2022 Sources : BD ORTHO®, DGFiP, Corine Land Cover 2012, IGN Scan 25, relevés terrain

Carte 24 : Analyse paysagère ; SOliHA Méditerranée, 2023

LEGENDE

- Paysages ouverts et points de vues principaux
- Masses boisées structurantes du paysage
- Cours d'eaux principaux et leurs ripisylves
- Limites communales
- Entrées de ville



Analyse paysagère

Sources : relevés terrain, Google Earth 2020

SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1	2	3	4	5
Le village est établi dans la plaine. Il est visible depuis les hauteurs de la commune. Les espaces urbanisés périphériques marquent le paysage relativement ouvert	Sur la pointe nord, la surface boisée cache le plateau supportant les éoliennes. Il offre une vue sur la plaine de Lézignan et du Minervois. Les éoliennes sont visibles depuis la plaine sud	Les falaises sèches, boisées, au nord sont très présentes sur le territoire et visibles depuis la plaine. Elles font la transition entre le plateau et la plaine. Elles offrent une vue imprenable sur le village	Les ripisylves des ruisseaux de la Jourre et du Fond Teulié couverts de boisements constituent un marqueur paysager et un réservoir écologique remarquable	La plaine, dans laquelle s'est construit le village, présente des paysages très ouverts avec quelques reliefs, boisés, de pins qui tranchent avec les paysages essentiellement viticoles
				

Carte 25 : Synthèse paysagère ; SOliHA Méditerranée, 2023

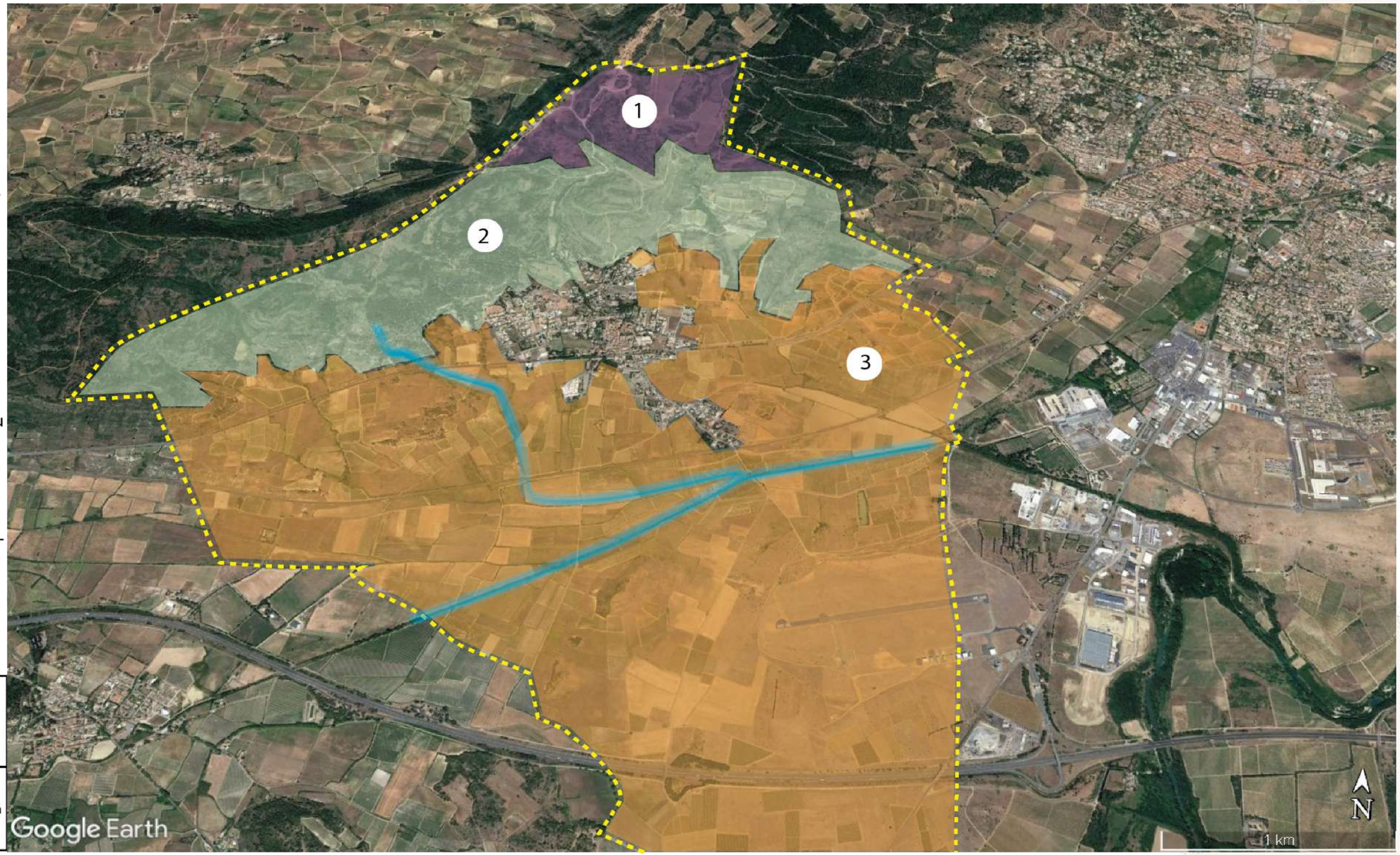
LEGENDE

Les secteurs à enjeux du paysage à Conilhac :

1 **Les plateaux supérieurs de Maurou et de la Pierre Droite,** larges, aplanies, surplombants le village avec une vue sur les plaines de Lézignan et du Minervois

2 **Les falaises sèches des derniers contreforts des Corbières**, constituées de boisements en bordure du nord du village faisant la transition entre le plateau et la plaine

3 **La plaine de Conilhac-Corbières,** parcourue par la RD6113 autour de laquelle le village est établi



Bilan paysager

SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Sources : relevés terrain, Google Earth 2020

Un village en croissance à intégrer dans un environnement de qualité

Au-delà de la caractérisation statistique de la commune, il s'agit de comprendre sa construction urbaine passée et présente pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme à même d'accompagner son développement dans les années à venir. L'insertion des ensembles urbanisés dans leur environnement direct est également un facteur à prendre en compte, le développement urbain ne devant pas compromettre la qualité des paysages alors que la commune doit miser sur ces derniers pour se valoriser.

Ainsi, le constat principal en matière d'urbanisme à Conilhac-Corbières est un développement très important de la tâche urbaine selon un modèle périurbain durant les 40 dernières années. D'un petit village, Conilhac-Corbières a progressivement acquis une nouvelle importance démographique par le biais d'une urbanisation pavillonnaire allant au-delà du bourg originel et de ses quelques faubourgs à partir du milieu des années 1970. L'urbanisation s'est d'abord déclinée le long des axes urbains en entrée de ville, puis la cité Laousina s'est développée. Des constructions voient le jour Avenue de la Sabatiera, rue des vignes, et chemin de l'aérodrome. Des années 80 à 90, c'est le chemin du Pont de Jean Petit qui accroît et le chemin Rec de l'Oulo, l'avenue de Sabatiera s'étend également tout comme le chemin de l'aérodrome. Enfin, des Années 2000 à nos jours, les zones suivantes s'urbanisent : Chemin Rec de l'Oulo, Avenue de la République, Chemin de la Crouzette, coteaux Les Baoucets. Et, récemment de nouveaux quartiers ont vu le jour : La Coumo, la Bergerie.

Cette urbanisation a été de menée de manière relativement cohérente et homogène (rare sont les dents creuses), bien que certains points restent aujourd'hui à améliorer (transversalité de la trame viaire, manque d'espaces publics dans les extensions pavillonnaires).

Aujourd'hui coexistent ainsi deux trames urbaines. L'une est historique et présente un potentiel identitaire et patrimonial conséquent, mais souffre d'un manque d'attractivité vis-à-vis des quartiers modernes où les logements disposent d'extérieurs et d'espaces de stationnement à proximité directe. L'un des enjeux pour la commune est ainsi de redonner de l'attractivité à ce tissu urbain pouvant tout à fait s'inscrire dans un début ou une fin de parcours résidentiel ou encore dans une mise en valeur touristique. L'autre est constituée de quartiers pavillonnaires qui demeurent attractifs par la qualité de vie qu'ils proposent, mêlant besoins contemporains et proximité avec la campagne. À l'inverse des quartiers anciens, ces extensions manquent toutefois d'aménités urbaines, qui pourront faire l'objet d'un travail dans les futures extensions post-révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs et dans la lignée d'une mise en valeur du centre ancien, les éléments issus du patrimoine vernaculaire pourront être protégés dans le cadre d'une valorisation de l'identité communale. Leur entretien et leur mise en valeur est en effet garante de la transmission de l'héritage communal aux générations futures, tandis que l'attractivité touristique pourra également en bénéficier. Les éléments à protéger peuvent aussi bien être ponctuels (église, moulin, petit patrimoine de manière générale), mais également généraux avec la mise en valeur de l'architecture et des techniques de construction locales.

Enfin, le caractère rural de Conilhac-Corbières fait ici de la question paysagère une thématique de premier plan. La commune doit une partie de son identité et de sa qualité esthétique à son insertion dans des paysages variés et séquencés. Au nord, les plateaux supérieurs de Maurou et de la Pierre Droite marquent les vues à grande échelle depuis les axes routiers et la tâche urbaine. Cette dernière prend pour sa part place dans la plaine viticole, très ouverte et présentant peu d'éléments structurants outre les diverses ripisilve. Enfin, les falaises sèches des derniers contreforts des Corbières constituées de boisements font la transition entre le haut plateau et la plaine.

L'analyse de ces différentes entités paysagères et de leurs composantes permettra ainsi de délimiter dans le Plan Local d'Urbanisme des espaces à protéger de l'urbanisation ou des aménagements, qui doivent prendre place dans des espaces adéquats. La tâche urbaine, établie dans des paysages ouverts, pourra dans un même temps faire l'objet d'un travail visant à améliorer les lisères agro-urbaines, permettant d'ouvrir le village sur les paysages environnant tout en améliorant les vues depuis les axes routiers.

CHAPITRE IV: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Périmètre de l'étude.....p.50

Analyse de l'état initial de l'environnement.....p.50

Annexes.....p.60

PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

L'état initial de l'environnement contribue à la construction du projet de territoire par l'identification des enjeux environnementaux et constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi du document d'urbanisme.

1. Situation administrative du périmètre d'étude

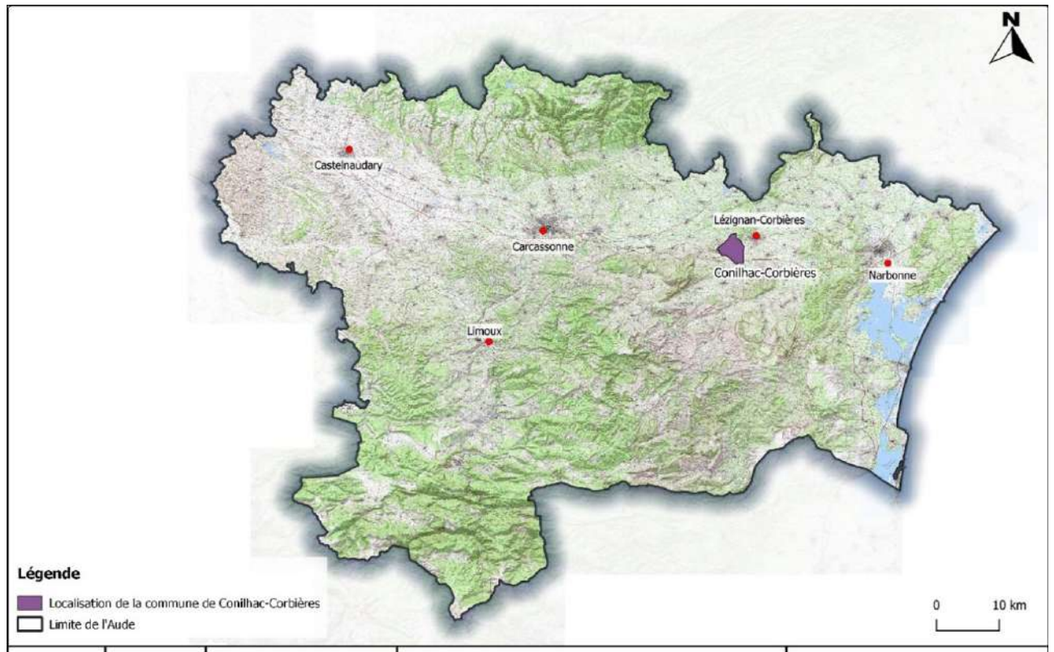
La commune de Conilhac-Corbières est située en région Occitanie, dans le département de l'Aude à l'est de Carcassonne (carte 26). Conilhac-Corbières fait partie de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois qui regroupe 54 communes.

La commune compte 918 habitants (INSEE 2020) et s'étend sur 12,18 kilomètres², soit environ 1218 hectares.

Les communes limitrophes en suivant le périmètre administratif de la commune de Conilhac-Corbières sont : Montbrun des Corbières, Escales, Lézignan-Corbières, Ferrals-les-Corbières et Fontcouverte.

Par délibération du 11 juillet 2018, les membres du Conseil Communautaire ont acté le lancement de la mise en révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois car il n'était plus adapté aux nouveaux contours de son territoire.

Carte 26 : Localisation de la commune de Conilhac-Corbières; MC2 Études, 2022



2. Situation géographique

Le village de Conilhac-Corbières est situé entre Minervois et Corbières, à mi-chemin entre Narbonne et Carcassonne (environ 30 kilomètres).

La commune est située sur le grand axe routier de la D 6113, proche de l'Autoroute A61 et de la voie ferrée Bordeaux Sète. La route D165 traverse du sud au nord la commune (carte 27)

La commune se situe dans l'unité paysagère « Les plaines viticoles et les collines sèches du Bas-Minervois ». Paysage très viticole avec un relief modeste mais marqué par des crêtes calcaires sèches de garrigues et de bois.

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

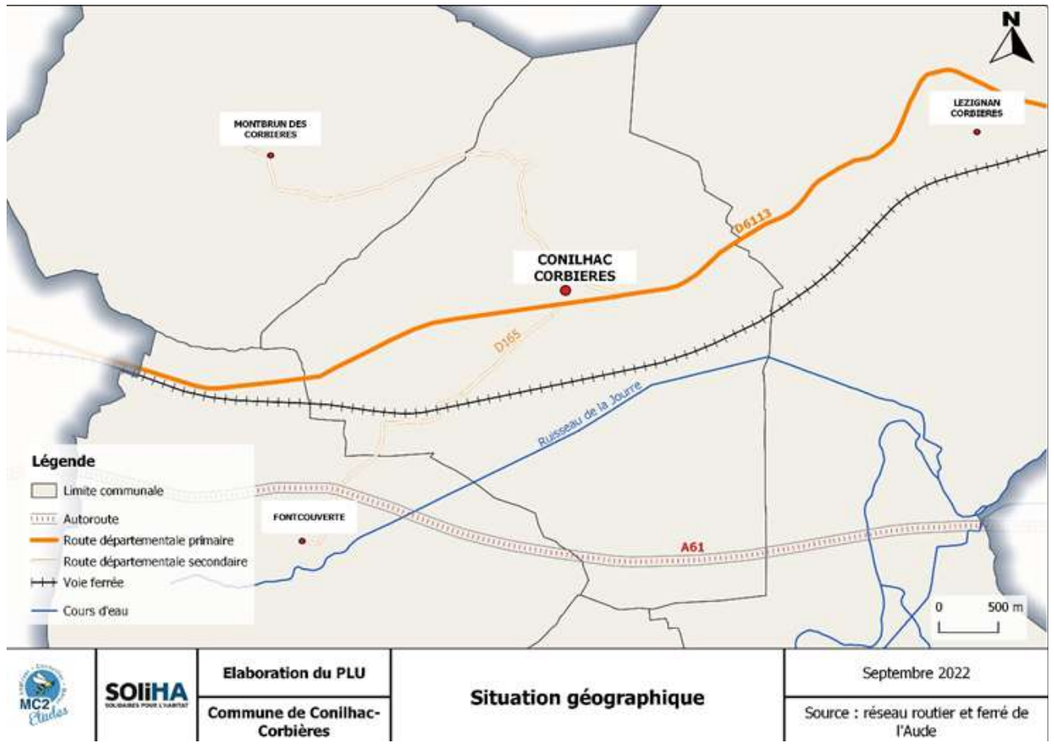
1. Milieu physique

1.1. Climat

La commune de Conilhac-Corbières bénéficie d'un climat de type méditerranéen.

Il se caractérise par de fortes précipitations, essentiellement en période automnale (Octobre/Novembre) et (Février/Mars), un déficit pluviométrique en période estivale et des températures douces en hiver et chaudes en été. La hauteur moyenne annuelle cumulée des précipitations varie entre 600 et 800 mm.

Carte 27 : Situation géographique de la commune de Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022



La violence et la fréquence des vents sont aussi une des spécificités du territoire.

Deux vents s'observent en particulier :

- Le Cers de Nord-Ouest : vent sec et froid en hiver, chaud en été
- Le Marin de Sud-Est, doux et humide, apporte des précipitations

1.2. Relief

Le territoire de Conilhac-Corbières se trouve dans l'ensemble des collines de Lézignan-Corbières à Bize-Minervois de l'unité paysagère du Bas-Minervois qui présente une topographie proche de la plaine de l'Aude et dessine un paysage mouvementé avec un relief modeste allant de 204 m pour les zones les plus hautes à 55 m (carte 28).

1.3. Paysage - Géologie - Pédologie

Le territoire communal de se divise en deux parties bien distinctes et très lisibles dans le paysage :

- La plaine viticole de l'Aude au sud offre un paysage de vignes, très ouvert et dans lequel la vue porte très loin. Les plantations arbustives y sont rares ; les quelques alignements d'arbres de bord de route ou bord de vigne prennent dans la plaine une importance paysagère particulière.
- Les collines au nord : le village est installé entre la plaine et les collines. Les collines sont de la garrigue et du pin d'Alep, espèce colonisatrice entraînant la fermeture des milieux et augmentant leur sensibilité au risque incendie.

Conilhac-Corbières est composé de deux unités structurales : la feuille de Lézignan-Corbières et la feuille de Capendu (carte 29).

La feuille de Lézignan-Corbières à l'Est, fait partie du bassin molassique du Minervois oriental, composé de grès et conglomérats ilerdiens et cuisiens.

La feuille de Capendu, plus à l'Ouest, fait partie du bassin molassique de Carcassonne. Les deux unités se superposent par des plissements de marnes ilerdiennes.

1.4. Hydrologie et hydrogéologie

Le territoire communal est irrigué par des cours d'eau très intermittents et des fossés. Le linéaire global représente environ 17 km. Les 9 ruisseaux sont (carte 30) :

- Ruisseau de la Jourre Vieille Haute
- Ruisseau Mayral
- Ruisseau d'Aigues Vives
- Ruisseau de Fond Teulié
- Ruisseau de la Combe des Loups
- Ruisseau de la Jourre Ancienne
- Ruisseau de Lausine
- Ruisseau de l'Oste
- Ruisseau de l'Oule

2 masses d'eaux souterraines sont présentes sur la commune :

- La masse d'eau souterraine FRDG310 « Alluvions de l'Aude »
- La masse d'eau souterraine FRDG509 « Formations tertiaires BV Aude et alluvions de la Berre »

1.5. Synthèse des enjeux associés au milieu physique

Le tableau 5 regroupe les enjeux associés au milieu physique sur la commune de Conilhac-Corbières.

2. Milieu naturel

2.1. Périmètres environnementaux labélisés et règlementaires

Il est important de connaître la localisation des zones de fort intérêt écologique sur la commune de Conilhac-Corbières. Le territoire comprend plusieurs espaces naturels (carte 31).

- **ZNIEFF**

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les périmètres d'inventaires n'ont pas de valeur réglementaire, elles sont cependant de bons indicateurs des zones sensibles à prendre en compte ou à éviter lors de l'aménagement du territoire. Deux types de ZNIEFF sont distingués :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

La ZNIEFF de Type I « Plateau de Montbrun et de Conilhac » englobe une bonne partie du relief au nord-ouest de la commune de Conilhac-Corbières. Les espèces déterminantes de la ZNIEFF se développent dans les milieux ouverts, voire en lisière des cultures. La colonisation naturelle des pelouses par les ligneux et le sur piétinement par une fréquentation importante (route, piste, chemin etc.) sont les principales menaces de ce site.

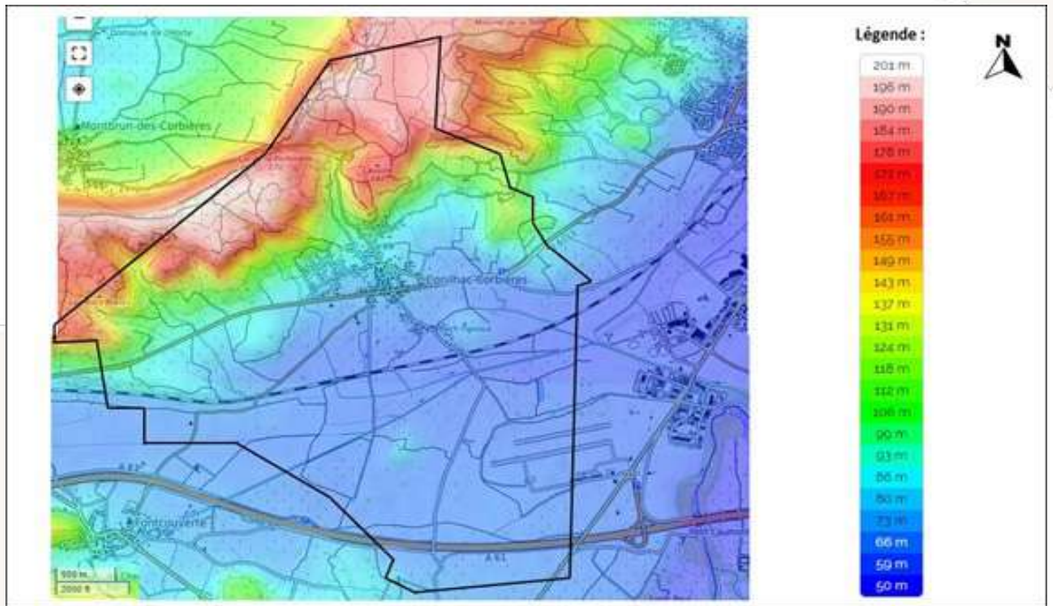
La ZNIEFF de Type I « Plaine agricole et aérodrome de Lézignan-Corbières » au sud de la commune de Conilhac-Corbières. Elle est constituée de l'aérodrome et d'une portion de plaine agricole alentour. Les espèces présentes ont besoin d'un maintien et d'une conservation des pelouses et d'une diversité des cultures.

A proximité les ZNIEFF de Type II « Massif d'Alaric » et « Vallée aval de l'Orbieu ».

- ***Natura 2000***

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union Européenne et il est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992 vise

Carte 28 : Relief de la commune de Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022



Carte 29 : Géologie sur la commune de Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022

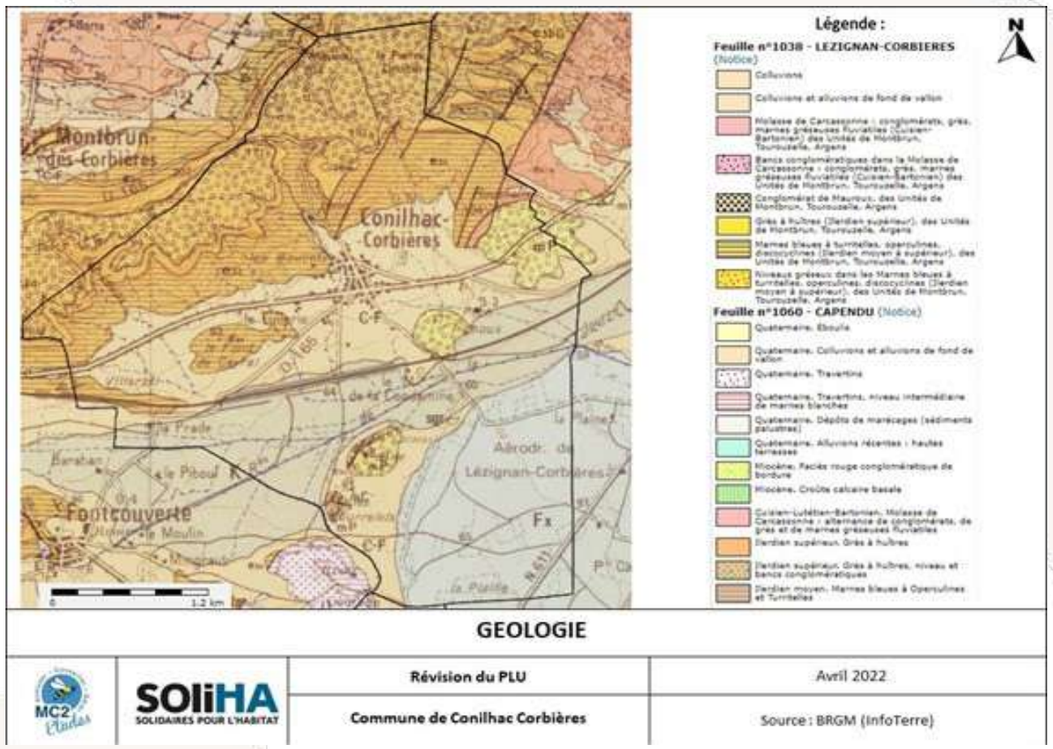
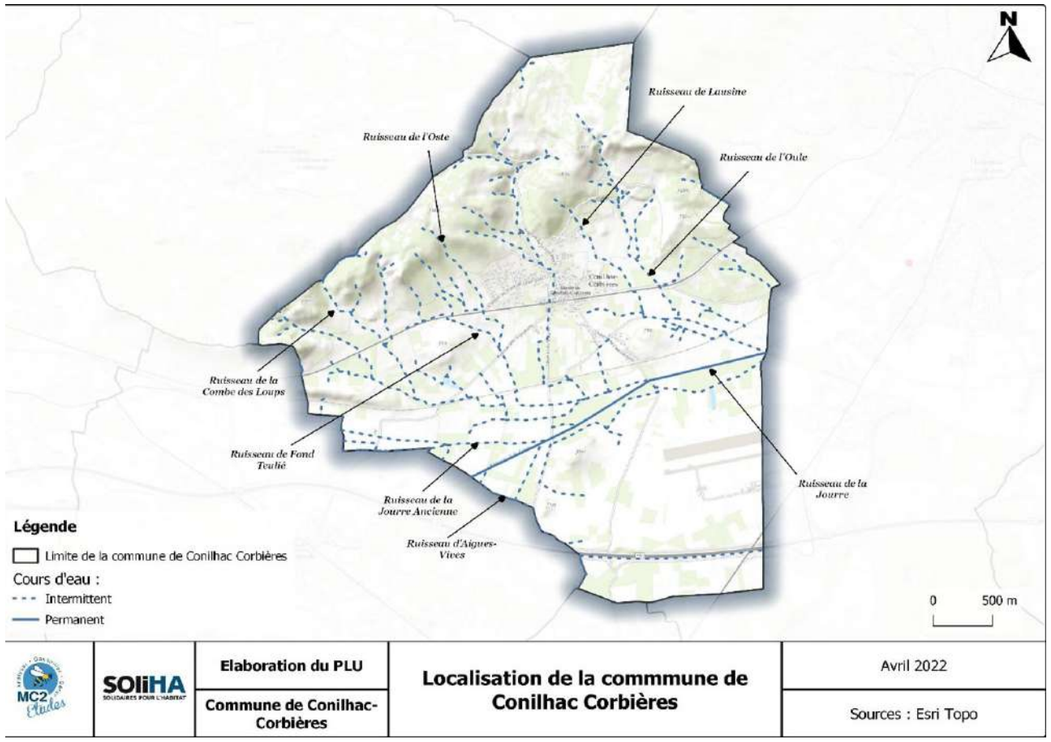


Tableau 5 : Enjeux liés au milieu physique ; MC2 Études, 2022

	Superficie/entités identifiées	Enjeux agricoles	Enjeux envir	Autres enjeux	Superficie/entités retenues	Coefficient de rétention	TOTAL MOBILISABLE
Dents creuses	1,78 ha	2086m²	0	2207m²	1,36 ha	50%	6800m²
Potentiels de restructuration	3,57 ha	9630m²	1471m²	4315m²	2,03 ha	75%	5079m²
Grands vides en densification	0	/	/	/	/	/	0m²
Logements vacants	0	/	/	/	/	/	0 logements
Changement de destination	0	/	/	/	/	/	0 logements

Carte 30 : Réseau hydrographique de la commune ; MC2 Études, 2022



à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats »

La commune de Conilhac-Corbières n'est pas concernée par un site Natura 2000. Les site Natura 2000 ZPS « Corbières Occidentales » (FR9112027) et ZSC « Vallée de l'Orbieu » (FR9101489) sont au sud-ouest et sud-est respectivement de la commune.

- **Espaces naturels sensibles (ENS)**

Les ENS sont des sites remarquables par leur diversité biologique, leur richesse patrimoniale et jouent un rôle dans la prévention des inondations.

Un ENS est identifié sur le territoire communal : Plateau de Montbrun et de Conilhac

2.2. Grands types de milieux naturels

La commune de Conilhac-Corbières est baignée entre les vignes, les pinèdes et la garrigue.

La commune comprend un centre bourg qui s'est petit à petit étalé de part et d'autre. Quelques hameaux sont dispersés sur le territoire communal. (carte 32).

La répartition des surfaces, selon un classement de typologie, donne les résultats présentés dans le tableau 6 ci-contre (surfaces approximatives calculées à l'aide du logiciel Qgis).

- **Milieux cultivés**

Les milieux cultivés et les milieux ouverts (images 78 et 79) sur Conilhac-Corbières sont représentés par des vignes. Quelques parcelles à l'ouest et au sud de la commune sont plus diversifiées (milieu ouvert, pâture, friche). Ces zones apparaissent comme plus favorables pour la biodiversité car plus diversifiées.

Les parcelles viticoles présentent des micro-habitats lorsqu'elles sont observées à petite échelle : éléments linéaires (fossés, haies, talus…).

- **Milieux aquatiques et zones humides**

Les milieux aquatiques (images 80, 81, 82) jouent un rôle dans le maintien de la vie de la faune et de la flore qui leur sont inféodés. De plus, ils sont un élément indispensable du cycle naturel de l'eau et donc une composante essentielle des ressources hydrologiques. Ils participent aussi à la qualité paysagère du territoire de par la diversité dans les formes et couleurs qu'ils apportent à la trame générale.

Le réseau hydrographique de la commune de Conilhac-Corbières est essentiellement composé de petit ruisseaux intermittents qui proviennent des hauteurs au nord de la commune et la Jourre traversant la commune au sud. Ces ruisseaux cessent périodiquement de s'écouler sur une partie voire la totalité de leur parcours. Ces cours d'eau intermittents présentent des peuplements faunistiques et floristiques sensibles à l'hydrologie : durée et fréquence des assecs, linéaires concernés, périodes de l'année

Un lac est recensé sur la commune, au sud en limite avec Lézignan-Corbières, ainsi que des petites zones humides artificielles et clôturées.

- **Milieux boisés**

Les milieux boisés (image 83 et 84) abritent de nombreuses espèces, souvent plus élevées que dans les autres milieux, dont certaines y sont inféodées. Au contraire, d'autres n'utilisent la forêt que pour réaliser une partie de leur cycle de vie.

La partie nord de la commune de Conilhac-Corbières est recouverte par des milieux boisés de type garrigue : végétation assez basse qui colonise petit à petit le milieu. Ce milieu est composé essentiellement d'un mélange de végétation sclérophylle à feuillage dur, coriace et persistant spécialement adapté à la sécheresse (pin, genévrier, chêne…) et quelques résineux.

2.3. Habitats naturels recensés

La carte 33 permet de localiser ces habitats naturels recensés et le Tableau 7 présente une description de ces habitats.

2.4. Patrimoine et paysage

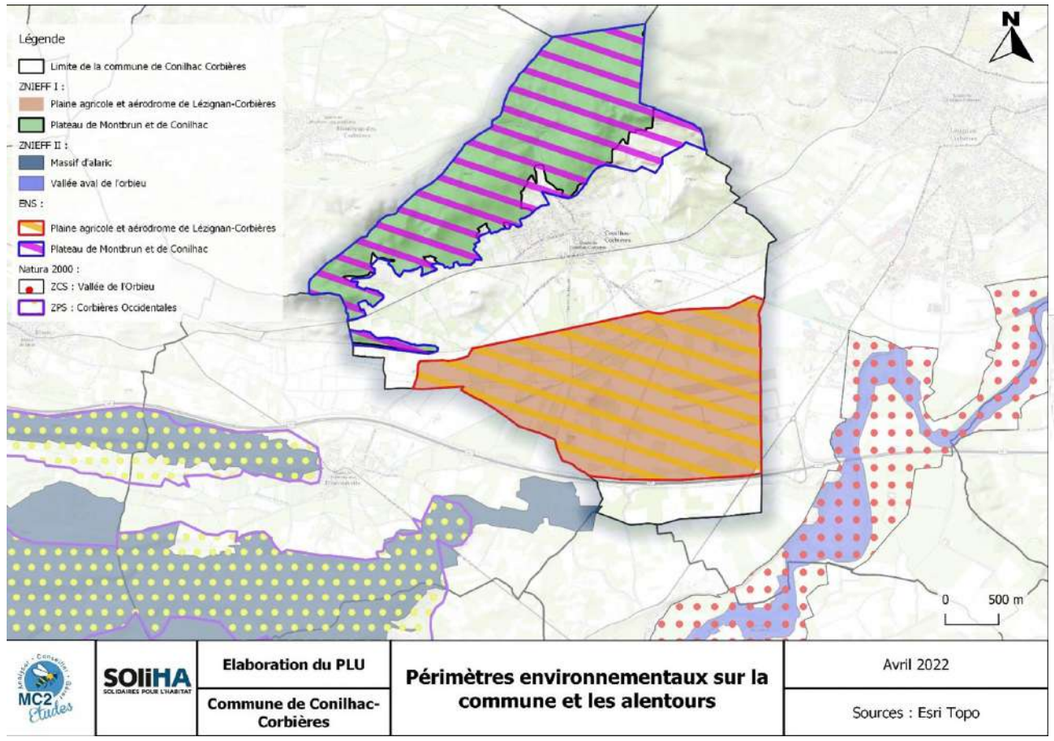
La commune se situe dans une zone de transition. Le village dans la grande plaine sépare les derniers contreforts des Corbières des portes du Minervois et de la Montagne Noire.

Nature et bâtis ornent le village de Conilhac-Corbières, on retrouve des sépultures et habitats gallo-romains, le vieux moulin, des vestiges, des vignobles.

La commune de Conilhac-Corbières ne dispose pas d'objets ou de bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques. Aucun monument historique n'est recensé sur la commune par la base de données Mérimée.

La commune de Conilhac-Corbières possède de nombreux circuit, piste, chemin entre vignes et pinède.

Carte 31 : Zonages écologiques de Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022



Carte 32 : Répartition des milieux naturels et urbanisés de la commune ; MC2 Études, 2022

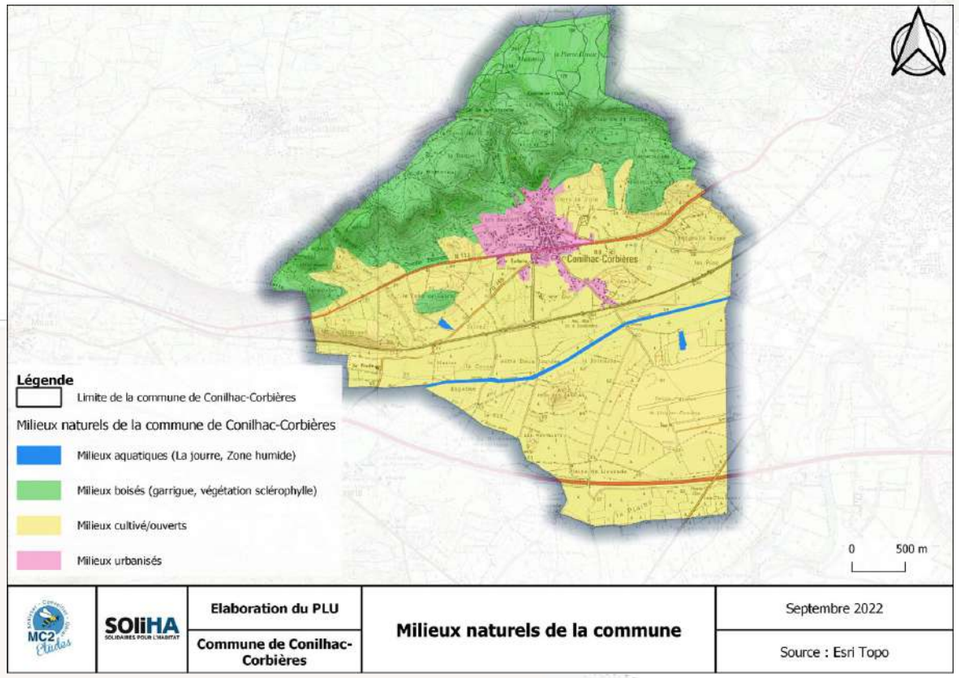


Image 80 : Milieu aquatique et humide - lac *; MC2 Études, 2022*



Image 81 : Milieu aquatique et humide - (la Jourre) Ripisylve *; MC2 Études, 2022*



Tableau 6 : Calcul des surfaces des différents types de milieux ; MC2 Études, 2022

	Surfaces boisées	Surfaces cultivées et semi-ouvertes	Surfaces urbanisées	Surfaces zones humides
Surface (ha)	385	771	52	10
Surface en pourcentage	31,6	63,3	4,26	0,82

Image 78 : Milieu cultivé *; MC2 Études, 2022*



Image 79: Milieu cultivé/ouvert *; MC2 Études, 2022*



Image 82 : Milieu aquatique et humide - zone humide *; MC2 Études, 2022*



Image 83 : Milieu boisé - garrigue *; MC2 Études, 2022*



Image 84 : **Milieu boisé - garrigue** *; MC2 Études, 2022*



Carte 33 : Habitats naturels sur la commune de Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022

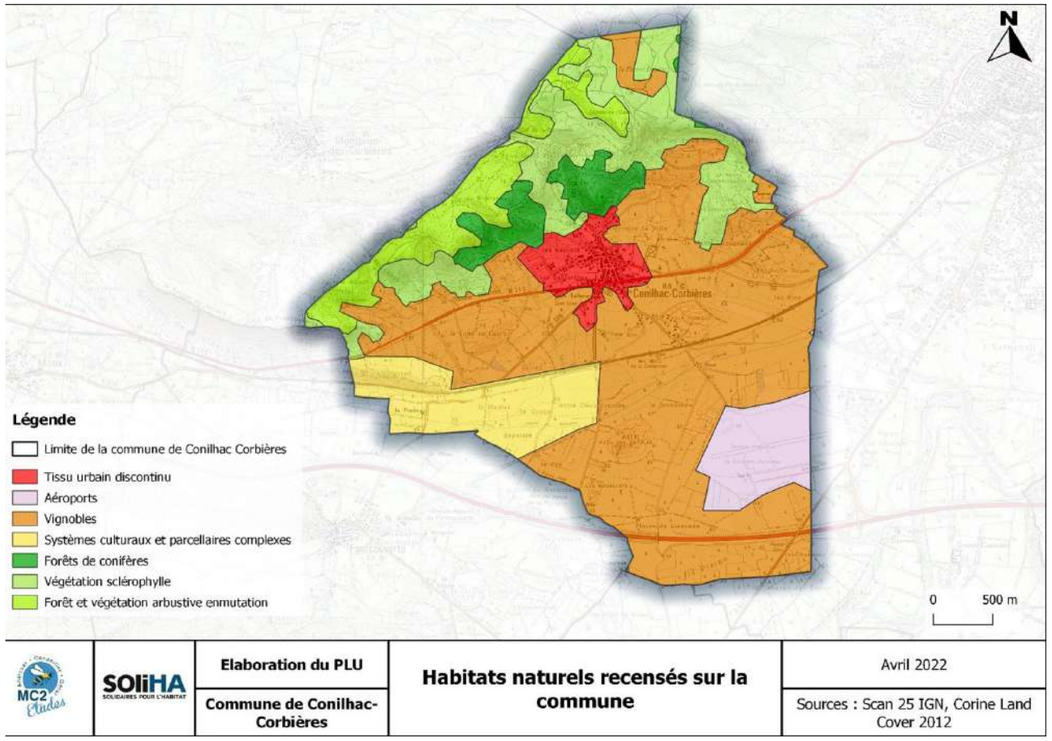


Tableau 7 : Habitats naturels recensés sur la commune ; MC2 Études, 2022

Habitats naturels recensés	Caractéristiques	Description
Cultures permanentes 22	Vignobles 211	Vignobles
	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants 243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des zones naturelles ou semi-naturelles (y compris des zones humides, des plans d'eau ou des affleurements rocheux).
Forêts 31	Forêts de conifères 312	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes en sous-étage, où dominent les espèces forestières de conifères.
Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée 32	Végétation sclérophylle 323	Végétation arbustive persistante, aux feuilles relativement petites, coriaces et épaisses (garrigues, maquis).
	Forêt et végétation arbustive en mutation 324	Formation végétale mixte qui recouvre à la fois des espaces boisés et ouverts, résultant soit d'une dégradation de la forêt soit d'une colonisation par la forêt.

3. Ressources naturelles

3.1. Les richesses du sous-sol et du sol

Il n'est pas recensé sur la commune de prélèvement des ressources en matériaux ou en eau.

Conilhac-Corbières est un territoire où les activités agricoles pratiquées s'orientent principalement vers la viticulture. La viticulture connaît des difficultés importantes tout en restant la production phare de l'Aude, elle traverse une crise sans précédent. La superficie en vigne a chuté d'une façon dramatique depuis la fin des années 1970.

Les activités d'élevages sont moins présentes.

3.2. Les eaux

- ***La ressource en eau potable***

La gestion de l'eau potable pour Conilhac-Corbières, est assurée par le service Eau et Assainissement de la Communauté de Communes région Lézignanaise, Corbières et Minervois. Le Syndicat de la région de l'Orbieu, s'occupe de la production et du transfert d'eau.

Quatre ouvrages artificiels et/ou naturels de prélèvement dans les eaux superficielles ou souterraines sont présents sur la commune selon la Banque de données du sous-sol (BSS).

- ***Qualité de l'eau***

Aucune station de mesure de qualité de l'eau de surface est connue sur la commune de Conilhac-Corbières. Le ruisseau de la Jourre sur sa partie aval est de très mauvaise qualité MOOX, MA, MP et de bonne qualité NI (dénitrification) (données 2006).

D'après la fiche de synthèse sous-bassin affluents Aude médiane, l'Etat écologique est moyen pour le ruisseau de la Jourre (2009) et pas de données sur l'état chimique. L'objectif 2027 est d'atteindre bon état global (écologique et chique) pour ce ruisseau.

- ***Gestion de l'eau***

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) constituent des documents d'orientation et de planification de la politique de l'eau à l'échelle d'un bassin hydrographique.

La commune de Conilhac-Corbières est concernée par le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 (Annexe 1). Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Trois mesures complémentaires ont été définies par le programme de mesure :

- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zone agricole ;
- Exploiter des parcelles en agriculture biologique ;
- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones non agricoles.
- Les orientations fondamentales sont :
- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et

d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

A ce titre, les SAGE doivent être compatibles avec les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau.

La commune Conilhac-Corbières, ne fait pas partie d'un SAGE mais fait partie du périmètre de l'Aude médiane. Le syndicat de bassin versant orbieu-jourres a été créé.

Les principaux objectifs de l'instance de concertation Aude médiane sont les suivants :

- Faciliter la mise en œuvre des objectifs nationaux dans les politiques locales de gestion de l'eau et d'aménagement du territoire.
- Renforcer la concertation entre les acteurs locaux afin d'orienter les projets d'aménagement et de développement du territoire vers une stratégie de gestion partagée de l'eau.
- Créer un lien avec les 3 SAGE du bassin de l'Aude et les SAGE limitrophes en assurant une continuité de territoire, de réflexion, d'échange d'informations et de projets.
- Renforcer la solidarité de tous les territoires du bassin versant de l'Aude en matière de gestion de l'eau.
- Veiller à la continuité de la politique de gestion de l'eau concertée sur l'ensemble du territoire

3.3. Les énergies renouvelables

Le potentiel de production d'énergies renouvelables est important puisque le territoire a un fort taux d'ensoleillement et à des vents fréquents. A cheval sur les communes d'Escales et de Conilhac-Corbières, existe un parc éolien, 6 aérogénérateurs sont implantés sur la commune de Conilhac-Corbières. Des projets de centrale solaire et éolien sont autorisés. Energies solaire et éolienne sont abondantes.

4. Synthèse des enjeux associés au milieu naturel

Le tableau 8 regroupe les enjeux liés au milieu naturel.

5. Trame Verte et Bleue

5.1. Définition

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Les continuités écologiques constituant la Trame Verte et Bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

5.2. Éléments de la TVB

La TVB de la commune identifiée dans le SRCE (échelle régionale) s'appuie sur deux grands corridors écologiques pour le déplacement de la faune. Ils sont une liaison entre les deux grands espaces naturels de la Montagne d'Alaric et les boisements de Montbrun-des-Corbières et Conilhac-les-Corbières.

Le réseau hydrographique de la commune (les ruisseaux de la Jourre) est identifié comme un espace de mobilité également (carte 34).

Le SCOT de l'ex région lézignanaise (SCOT 2012 en vigueur, en attendant le nouveau SCOT) définit une trame verte et bleue qui lui est propre et vient compléter celle du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Elle fait notamment apparaître l'espace boisée au nord de la commune ainsi que les deux grands corridors à proximité (carte 35).

La TVB identifiée à l'échelle de la commune s'appuie sur celle identifiée par le SRCE et par une analyse cartographique et de terrain (carte 36).

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés, concernant à la fois les milieux aquatiques et humides et les milieux boisés. Les réservoirs de biodiversité correspondent à des zones avec une mosaïque d'habitats favorisant la biodiversité à ces endroits. Le nord de la commune est favorable à la biodiversité, on identifie un réservoir de biodiversité important et un corridor vert (carte 36). Plus au sud de la commune, un corridor bleu est identifié le long du cours d'eau.

Tableau 8 : Enjeux liés au milieu naturel ; MC2 Études, 2022

Thème		Caractéristiques de l'enjeu	Niveau de l'enjeu	Recommandation
Périmètres environnementaux	Faune, flore et habitat ayant engendrés le zonage de ZNIEFF et d'ENS		Moyen	Préserver les espèces et les habitats
Habitats	Boisés	Faune, flore et habitats inféodés aux milieux boisés	Moyen	Maintenir et favoriser les espaces boisés de la commune Maintenir et favoriser les ripisylves
	Aquatiques / Humides	Faune, flore et habitats inféodés aux milieux aquatiques/humides	Fort	Tendre vers un bon état de conservation des cours d'eau (limiter les pollutions et l'anthropisation)
	Ouverts et semi-ouverts	Faune, flore et habitats inféodés aux milieux ouverts et semi-ouverts	Faible à moyen	Favoriser les espaces agricoles et favoriser les infrastructures agro écologiques
Patrimoine et paysage	Héritage naturel et patrimonial		Faible à moyen	Conserver la diversité de milieux naturels et l'identité paysagère de la commune Mettre en valeur le patrimoine

5.3. Discontinuité – Empreinte humaine

Les axes de communication (autoroute, voie ferré, routes) et les zones urbanisées constituent des barrières pour la faune et la flore.

Dans le cas de Conilhac-Corbières, les discontinuités majeures identifiées sont la route départementale D6113, l'autoroute A61, la voie ferrée (axe Toulouse/ Narbonne) et la zone urbanisée du village. Les trois axes de communication séparent la commune d'est en ouest à trois reprises. La circulation nord-sud pour la faune et la flore semble compliquée.

Enfin, les différents cours d'eau, sont à la fois des corridors mais peuvent être aussi des barrières pour certaines espèces.

Dans le cas de Conilhac-Corbières, la Jourre est le cours d'eau le plus important, il peut constituer une barrière pour certaines espèces.

5.3. Plans et schémas applicable au territoire en matière de TVB

- ***Schéma Régional de Cohérence Ecologique***

La carte 34 issue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon (SRCE LR), présente la Trame Verte et Bleue sur la commune de Conilhac-Corbières. En annexes (Annexes 3 à 7) les cartes présentant les différentes sous-trames.

Les corridors écologiques favorisent la biodiversité en permettant le déplacement des espèces entre zones riches (les réservoirs) par les espaces qui les relient (les corridors).

La TVB ne permet pas uniquement de préserver les espèces emblématiques, mais aussi la biodiversité dite « ordinaire », constituée d'espèces plus communes et qui représente la base de tous les écosystèmes.

Le territoire contient des réservoirs de biodiversité correspondent à des zones avec une mosaïque d'habitats. Pour les corridors écologiques, les ruisseaux jouent un rôle important dans le déplacement des espèces. Les corridors terrestres sont représentés essentiellement par les linéaires des cours d'eau (ripisylve) et les patchs boisés dans les milieux ouverts/ semi-ouverts.

Il est primordial de préserver ces corridors à l'échelle de la commune, le cas échéant, d'en améliorer la qualité et la connectivité.

5.4. Synthèse des enjeux associés à la Trame Verte et Bleue

Le tableau 9 ci-dessous résume l'ensemble des enjeux liés à la Trame Verte et Bleue.

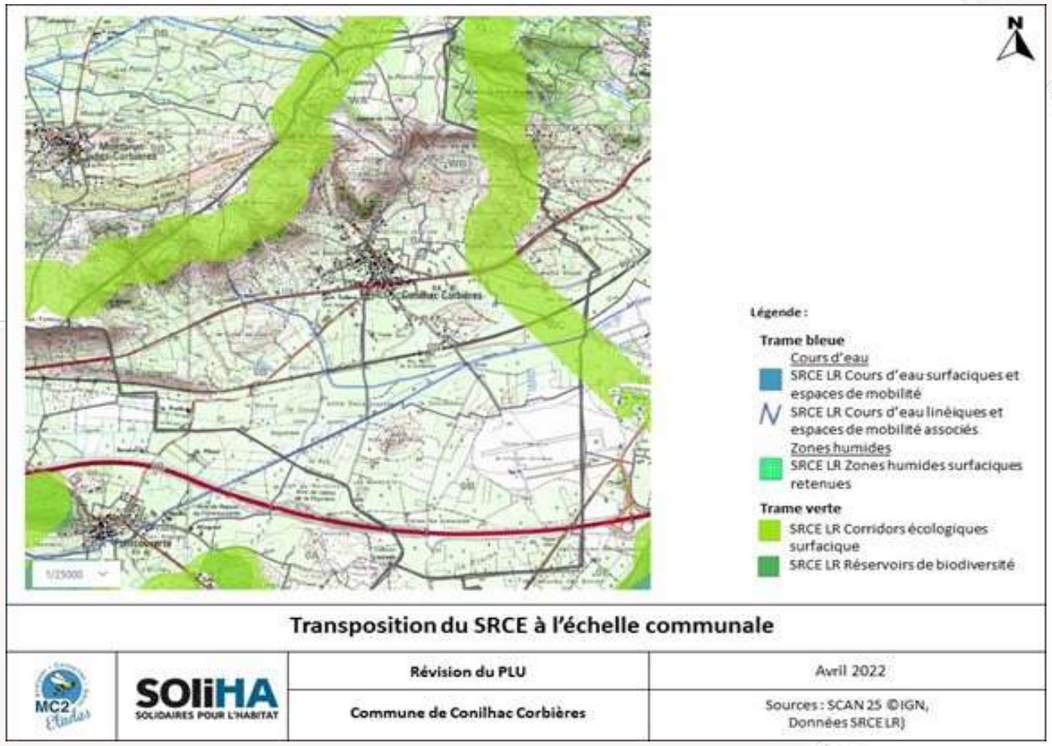
Tableau 9 : Enjeux liés à la trame verte et bleue ; MC2 Études, 2022

Thème	Caractéristiques de l'enjeu	Niveau de l'enjeu	Recommandation
TVB	Trame Verte : Réservoirs de biodiversité et couloirs écologiques (mosaïque d'habitats, ripisylve)	Fort	Maintenir et favoriser les réservoirs de biodiversité et les couloirs écologiques (mosaïque d'habitats, infrastructures écologique, ripisylve) Favoriser les infrastructures agro écologiques
TVB	Trame Bleue : Réservoirs de biodiversité et couloirs écologiques (ruisseaux, ripisylve)	Fort	Maintenir et favoriser les réservoirs de biodiversité et les couloirs écologiques (ruisseaux, ripisylve)

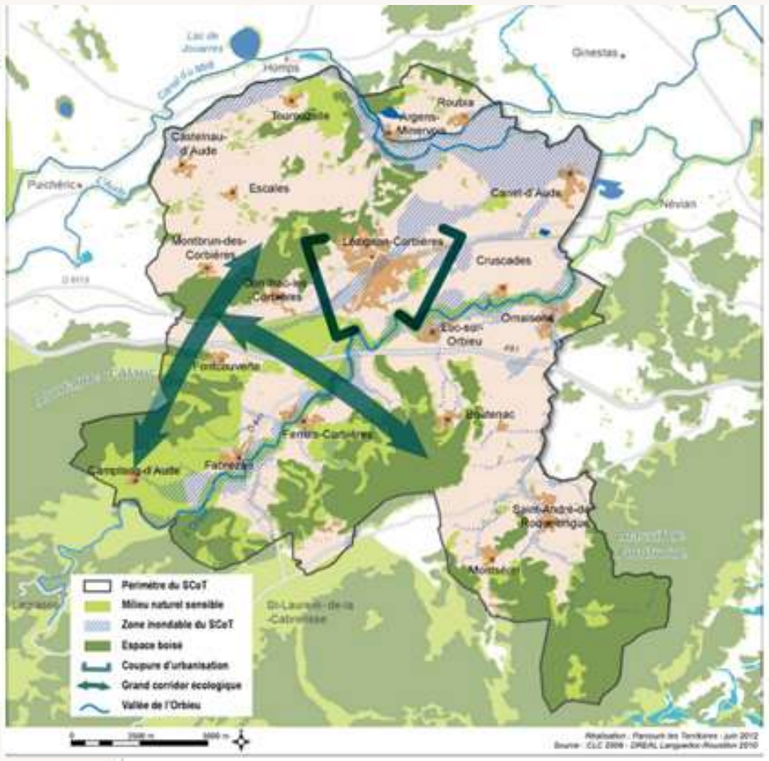
Tableau 10 : Risques majeurs recensés sur la commune (Source : Géorisques) ; MC2 Études, 2022

Risques récences sur la commune	Activité
Inondation	Concerné
Feu de forêt	Concerné
Séisme de niveau 2 (faible)	Concerné
Mouvement de terrain (moyen à faible)	Concerné
Technologique	Non concerné
Transport de matières dangereuses	Concerné
Radon de niveau 1 (faible)	Concerné

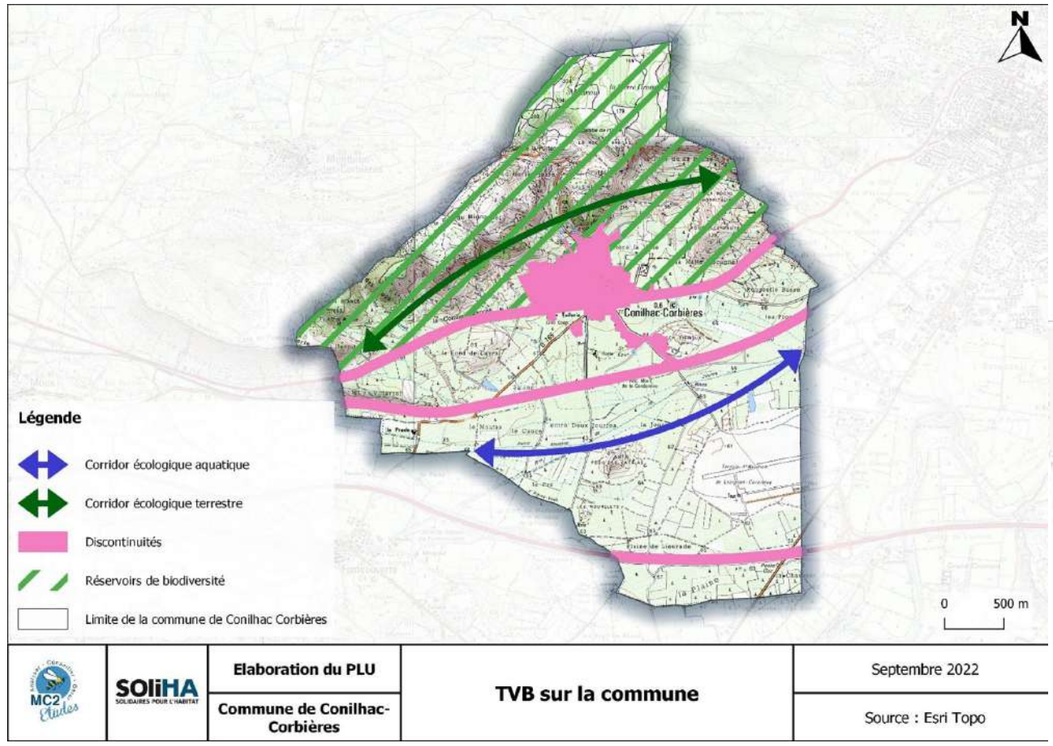
Carte 34 : Transposition du SRCE à la commune de Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022



Carte 35 : La trame vert et bleue du SCOT de la Région Lézignanaise (2012); MC2 Études, 2022



Carte 36 : La trame verte et bleue à l'échelle communale ; MC2 Études, 2022



6. Risques, nuisances et pollutions

6.1. Risques majeurs

Le Tableau 10 sur la page précédente présente les risques recensés sur Conilhac C.

- **Risques naturels**

• Risque inondation

Le territoire communal de Conilhac-Corbières est soumis au risque inondation et est couvert par l'atlas des zones inondables du bassin versant de l'Aude Aval, du 31 juillet 2000.

Conilhac-Corbières est également soumise au risque inondation par ruissellement d'après le Dossier départemental sur les risques majeurs de l'Aude (DDRM).

• Risque incendie

La commune de Conilhac-Corbières est soumise au risque incendie d'après le Dossier départemental sur les risques majeurs de l'Aude (DDRM). Le territoire communal est couvert par un plan de prévention des risques d'incendie de forêt du massif de la pinède de Lézignan (523ha sur Conilhac-Corbières) (carte 38).

• Risque sismique

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Aude, la commune de Conilhac-Corbières est située dans une zone de sismicité faible.

• Risque mouvement de terrain

Selon le DDRM de l'Aude, la commune de Conilhac-Corbières est soumise au risque mouvement de terrain de moyen à faible retrait et gonflement des argiles. Elle est également concernée par les risques mouvement de terrain : Eboulement, chutes de pierres et de blocs, Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), Glissement de terrain.

• Risque industriel

Selon le DDRM de l'Aude, la commune de Conilhac-Corbières n'a pas d'établissement industriel soumis à la directive SEVESO, et n'est donc pas retenue parmi les communes à risques « technologique et industriel ». Cette directive a pour but d'identifier les risques associés à certaines activités industrielles dangereuses et de prendre les mesures nécessaires pour y faire face. Capendu est la commune la plus proche de Conilhac-Corbières concernée par ce risque.

En revanche, 3 installations industrielles classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont recensées sur la commune ou à proximité direct : carrière ASA GUINTOLI, parc éolien EDF et entreprise SA EUROVIA GRANDS TRAVAUX.

- **Risque de transport de matières dangereuses**

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident qui se produit lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne ou d'eau, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Selon le DDRM de l'Aude, la commune de Conilhac-Corbières est soumise à ce risque par l'autoroute A61, la route départementale RD6113 et le réseau ferré (carte 39).

- **Risque de rupture de barrage**

Le Département de l'Aude compte 234 barrages classés au titre de la sécurité des ouvrages hydrauliques, dont 6 en classe A. Le risque concerne 82 communes dans l'Aude. La commune de Conilhac-Corbières n'est pas concernée par ce risque.

- **Risque radon**

Conilhac-Corbières fait partie des communes de l'Aude à être classée dans la catégorie 1 pour le potentiel radon.

6.2. Nuisances acoustiques

Dans chaque département, la préfecture recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, le Préfet détermine, après consultation des communes, les secteurs qui sont affectés par le bruit et détermine les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

D'après le Plan de Prévention du Bruit dans L'Environnement (PPBE) de l'Aude, la commune est exposée à une zone bruyante (carte 40).

6.3. Pollutions

- **Pollution de l'eau**

Il n'existe pas de station de mesure de qualité de l'eau.

- **Traitement de l'eau et épuration de l'eau**

Le traitement de l'eau potable et l'épuration de l'eau usée est géré par la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois sur la commune de Conilhac-Corbières.

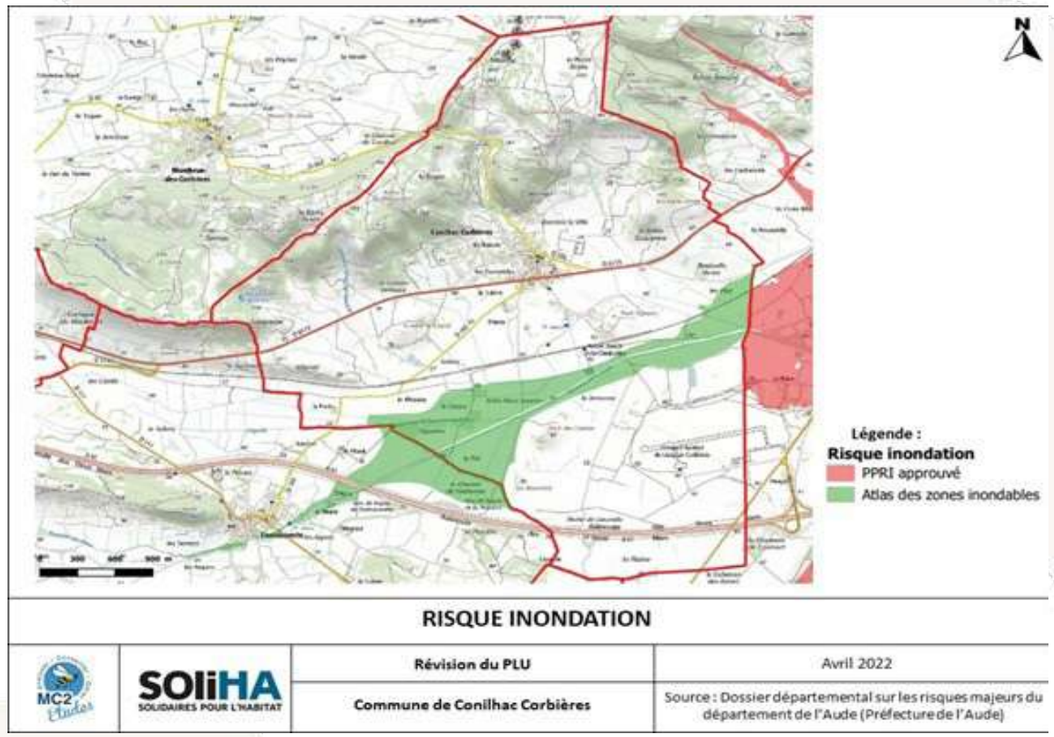
- **Pollution des sols**

Sur la commune de Conilhac-Corbières la base données Basias des sites industriels et activités de service répertorie 2 sites industriels.

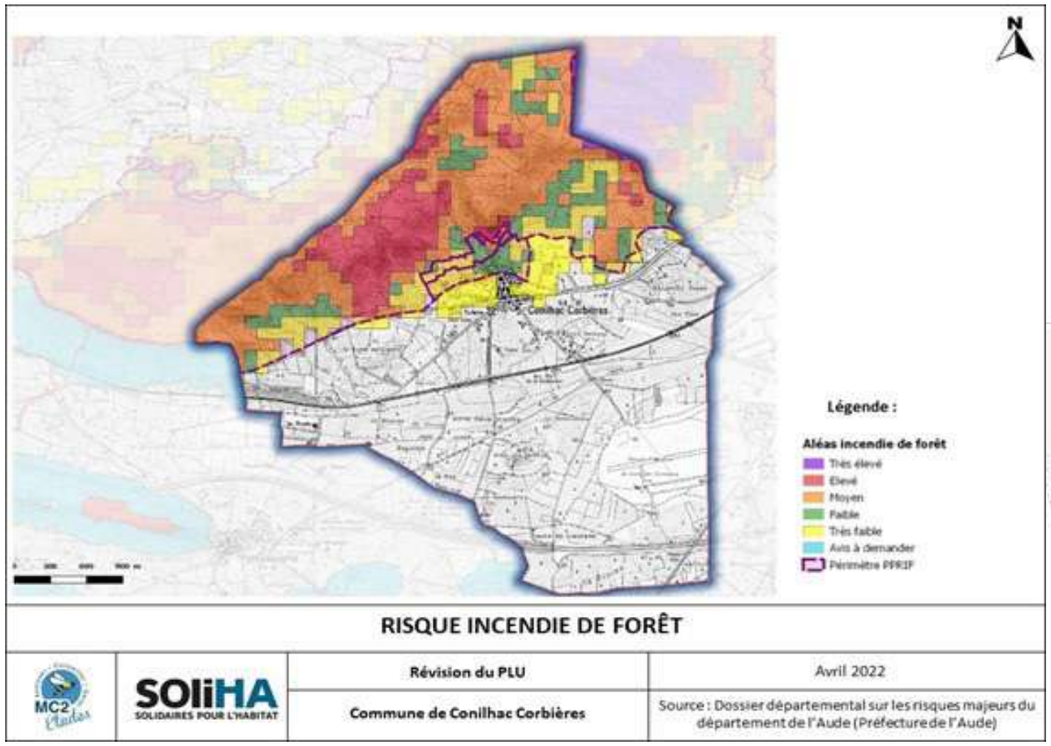
- **Pollution de l'air**

Atmo Occitanie, association agréée par le Ministère de la transition écologique et solidaire, assure la surveillance de la qualité de l'air sur le territoire de la région Occitanie. D'après le bilan 2018, la situation de la qualité de l'air vis-à-vis de la réglementation est stable ces dernières années en Occitanie. Comme les années précédentes et particulièrement en 2018, les concentrations d'ozone (O3) ne respectent pas les objectifs de qualité. Les conditions météorologiques, fort ensoleillement et températures élevées (records de températures enregistrées, le plus chaud depuis 2003) ont favorisé la transformation en ozone de polluants émis par les activités humaines et ainsi

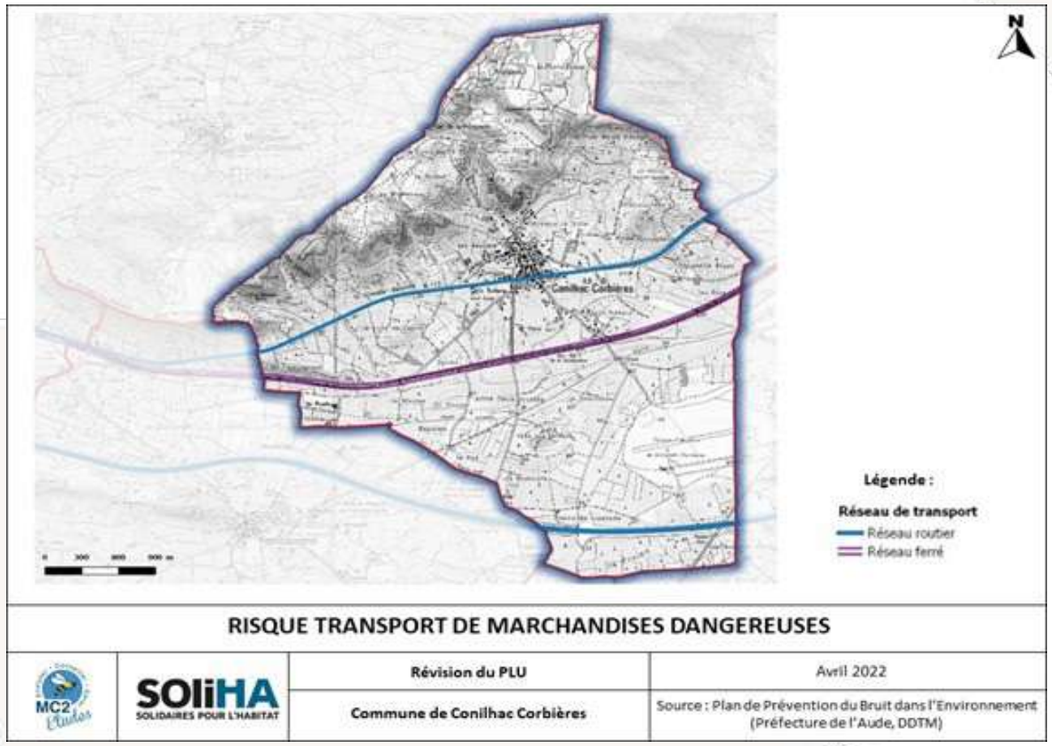
Carte 37 : Risque inondation sur Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022



Carte 38 : Risque incendie sur Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022



Carte 39 : Risque de transport de matières dangereuses sur la commune ; MC2 Études, 2022



Carte 40 : Nuisances acoustiques sur les communes de l'Aude ; MC2 Études, 2022

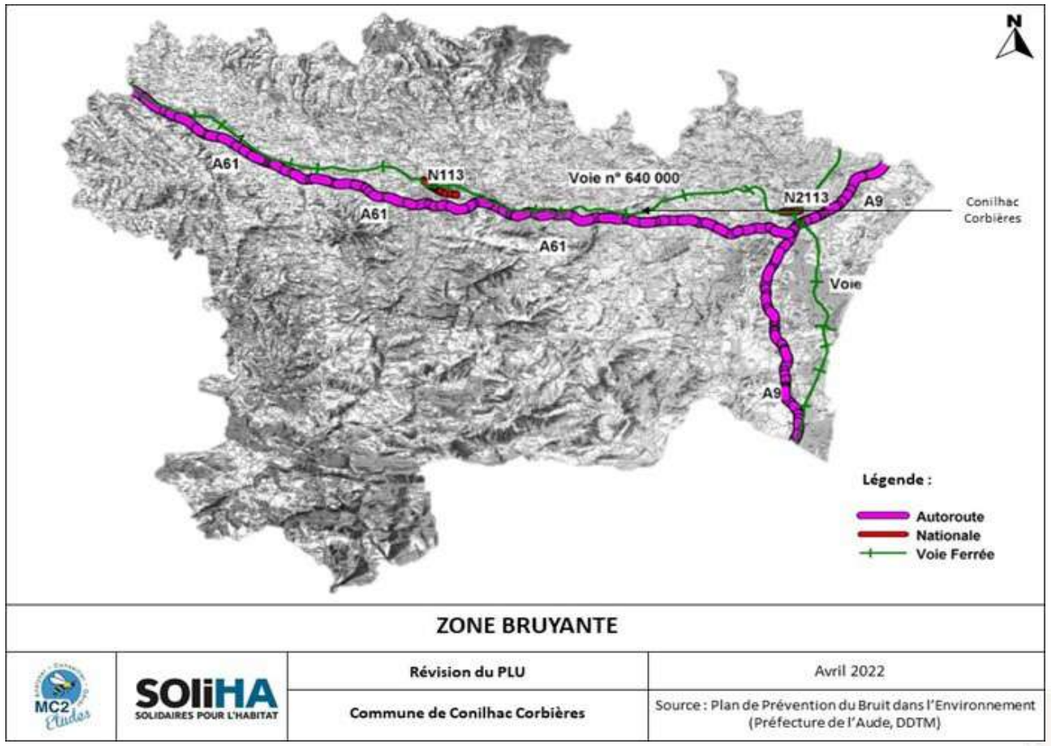


Tableau 11 : Arrêté de catastrophe naturelle sur la commune (Source : Géorisques) ; MC2 Études, 2022

Types de catastrophe	Date de début	Date de fin	Arrêté du
Inondations, coulées de boue et effets exceptionnels dus aux précipitations	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	24/01/2009	28/01/2009
Inondations et coulées de boue	10/10/1987	10/10/1987	02/12/1987
	26/09/1992	27/09/1992	12/10/1992
	06/12/1996	12/12/1996	21/01/1997
	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999
	28/11/2014	28/11/2014	17/02/2016
	14/10/2018	15/10/2018	17/10/2018
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/03/1998	30/06/1999	27/12/2000
	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017
	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020

entraîné deux épisodes de pollution à l'ozone intense. La situation dans la commune de Conilhac-Corbières suit la même tendance régionale. La qualité de l'air est meilleure que dans les espaces urbains.

- ***Pollutions électromagnétiques***

Selon l'Agence Nationale des Fréquences (ANFR), un ouvrage émetteur de champs électromagnétiques est situé sur la commune (1827360).

6.4. Traitement des déchets

La commune de Conilhac-Corbières fait partie de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois. Le service éco-environnement a en charge la collecte, la traite et la valorisation des déchets ménagers sur la collectivité.

6.5. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

Le SRCAE ex Languedoc Roussillon a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 avril 2013 et élaboré par l'Etat et la Région. Sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique. Douze orientations ont été décrites dans ce contexte d'évolution climatique concernant :

- La préservation des ressources et des milieux naturels,
- L'encouragement et le développement d'un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et la qualité de l'air,
- Le renforcement des alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes,
- L'encouragement du transfert modal vers la mer, le rail et le fluvial pour les transports de marchandises,
- L'adaptation des bâtiments aux enjeux énergétiques de demain,
- Le développement des énergies renouvelables tenant compte de l'environnement et des territoires,
- La transition climatique et énergétique qui est une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires,
- La préservation la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique,
- Une mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air,
- Une progression vers une exemplarité de l'Etat et des Collectivités Territoriales,
- Le développement de la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie
- L'animation, l'information et la communication pour une prise de conscience collective et partagée.

Ce document va permettre à l'ensemble des acteurs de disposer d'un cadre cohérent « Climat-Air-Energie » aux horizons 2020 et 2050. Les orientations et objectifs du SRCAE ont vocation à être déclinés localement à travers des Plans Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) qui sont des outils règlementaires permettant à la collectivité de mettre en place une politique d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Le PCAET de la Région Lézignanaise, Corbières et Minervois est lancé dont fait partie Conilhac-Corbières.

6.6. Synthèse des enjeux associés aux risques, nuisances et pollutions

Le Tableau 12 recense les différents enjeux à l'échelle des risques, nuisances et pollutions présents sur la commune.

7. Synthèse des enjeux environnementaux

La carte synthèse des enjeux environnementaux (carte 39) est présentée pour la commune de Conilhac-Corbières. Cette dernière a été réalisée grâce à l'analyse des cartographies précédentes et aux visites sur site. Elle représente une vue globale des enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

8. Bibliographie

Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse, [En ligne]. http://www.eaurmc.fr/

Atmo Occitanie. Bilan de la qualité de l'air en Languedoc-Roussillon. 2016. 56 p.

BRGM [En ligne]. http://www.brgm.fr/

Climat-data.org. [En ligne] https://fr.climate-data.org/europe/france/languedoc-roussillon/

Comité de bassin Rhône méditerranée. SDAGE, Schéma Directeur D'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée. 2016-2021.

Département de l'Aude. Directive Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. PPBE de l'État dans l'Aude pour les infrastructures de transport terrestre nationales. 28 p.

DDTM de l'Aude – Dossier départemental des risques majeurs transmission d'informations au maire, Conilhac-Corbières. 2017. 16 p.

DDTM de l'Aude – Dossier départemental des risques majeurs transmission d'informations au maire, Conilhac-Corbières. 2020. 18 p.

DDTM de l'Aude – Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt du Massif de la Pinède de Lézignan, Commune de Conilhac-Corbières,2014. 85 p.

DIREN Languedoc-Roussillon, Cartes de la qualité des cours d'eau (chimie générale et hydrobiologie) en Languedoc-Roussillon, Synthèse 1994-2006. 39p.

DREAL Occitanie – Portée juridique des enjeux environnementaux synthèse [En ligne]. http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_Synthese_juridique_cle55219d.pdf

DREAL Occitanie - SRCE Languedoc Roussillon [En ligne]. http://www.occitanie.developpement-

Tableau 12 : Listes des sites industriels et activités de service sur la commune (Source : Géorisques); MC2 Études, 2022

N° Identifiant	Entreprise/Nom usuel	Etat d'occupation du site
LRO1101391	Ets SUTRA Louis	Terminée
/	/ (proche station d'épuration)	Terminée

Carte 39 : Enjeux liées aux risques, nuisances et pollutions ; MC2 Études, 2022

Thème		Caractéristique de l'enjeu	Niveau de l'enjeu	Recommandation
Risques naturels	Inondation	Risque fort	Fort	Prendre en compte ces aléas pour l'urbanisation future de manière directe et indirecte Lutter contre le réchauffement climatique Limiter les risques et les nuisances
	Incendie	Risque fort	Fort	
	Sismique	Risque faible	Faible	
	Retrait et gonflement d'argile	Risque faible à moyen	Faible	
Risque industriel		Concerné	Moyen	
Risque de transport de matières dangereuses		Concerné	Fort	
Potentiel Radon		Risque 1	Faible	
Nuisances acoustiques		Concerné	Moyen	
Pollutions	Eau	-	Moyen	Maitriser l'impact de l'assainissement Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole (phytosanitaire, nitrate) Adapter les prélèvements à la ressource disponible (changement climatique)
	Air	Qualité de l'air globalement satisfaisante	Faible	
	Electromagnétiques	Un émetteur	Faible	
	Sols	2 sites susceptibles d'engendrer une pollution	Faible	

durable.gouv.fr/le-schema-regional-de-coherence-ecologique-r2017.html

DREAL Occitanie – Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) [En ligne]. http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/zones-naturelles-d-interet-ecologique-faunistique-a1682.html

Eaufrance. Services, Observatoire national des services d'eau et d'assainissement. [En ligne]. http://www.services.eaufrance.fr/donnees/commune/11332/2011

Gest'eau, SAGE [En ligne]. https://www.gesteau.fr/presentation/sage

Géorisques, mieux connaître les risques sur le territoire [En ligne]. http://www.georisques.gouv.fr/

Le système d'information sur l'eau du bassin Rhône-Méditerranée [En ligne]. http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/

L'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon [En ligne]. http://paysages.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/

Ministère de la Transition écologique et Solidaire. Situation des conformités 2017 des stations de traitement des eaux usées [En ligne]. http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/

Ministère des Solidarités et de la Santé. Qualité de l'eau potable [En ligne]. https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau.

Muséum national d'Histoire naturelle. 2003-2018 - Inventaire National du Patrimoine Naturel, [En ligne]. https://inpn.mnhn.fr

Parcourir les territoires, SCOT de la communauté de communes de la région lézignanaise (2012), Document d'orientations générales. 38p.

Parcourir les territoires, SCOT de la communauté de communes de la région lézignanaise (2012), Projet d'aménagement et développement durable. 17p.

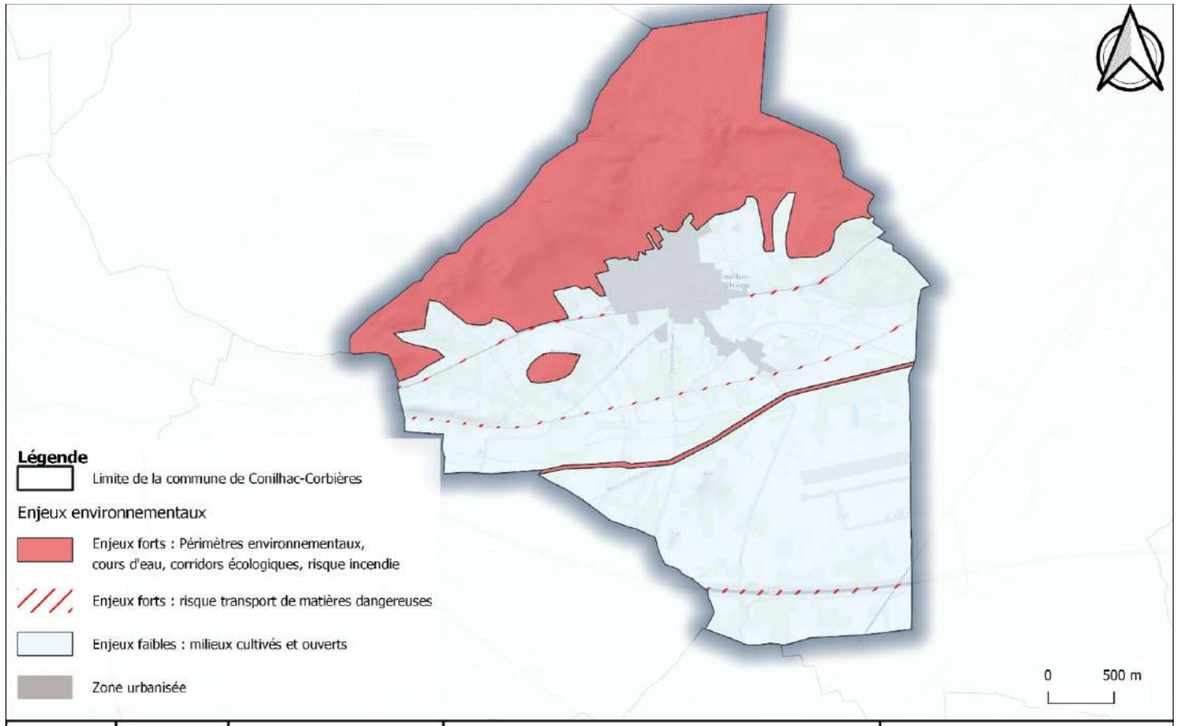
Parcourir les territoires, SCOT de la communauté de communes de la région lézignanaise (2012), Rapport de présentation. 221p.

Service interministériel de défense et de protections civiles de la Préfecture de l'Aude (2017) - Plan Départemental des Risques Majeurs de l'Aude. 180p.

SIGES Occitanie (2022) - Synthèse des principales informations relatives aux eaux souterraines pour la commune de CONILHAC-CORBIERES. 17 p.

Trame Verte et Bleue, [En ligne]. http://www.trameverteetbleue.fr/

Carte 41 : Synthèse des enjeux environnementaux sur la commune de Conilhac-Corbières ; MC2 Études, 2022



ANNEXES

1. SDAGE de France



SRCE L-R : Trame verte

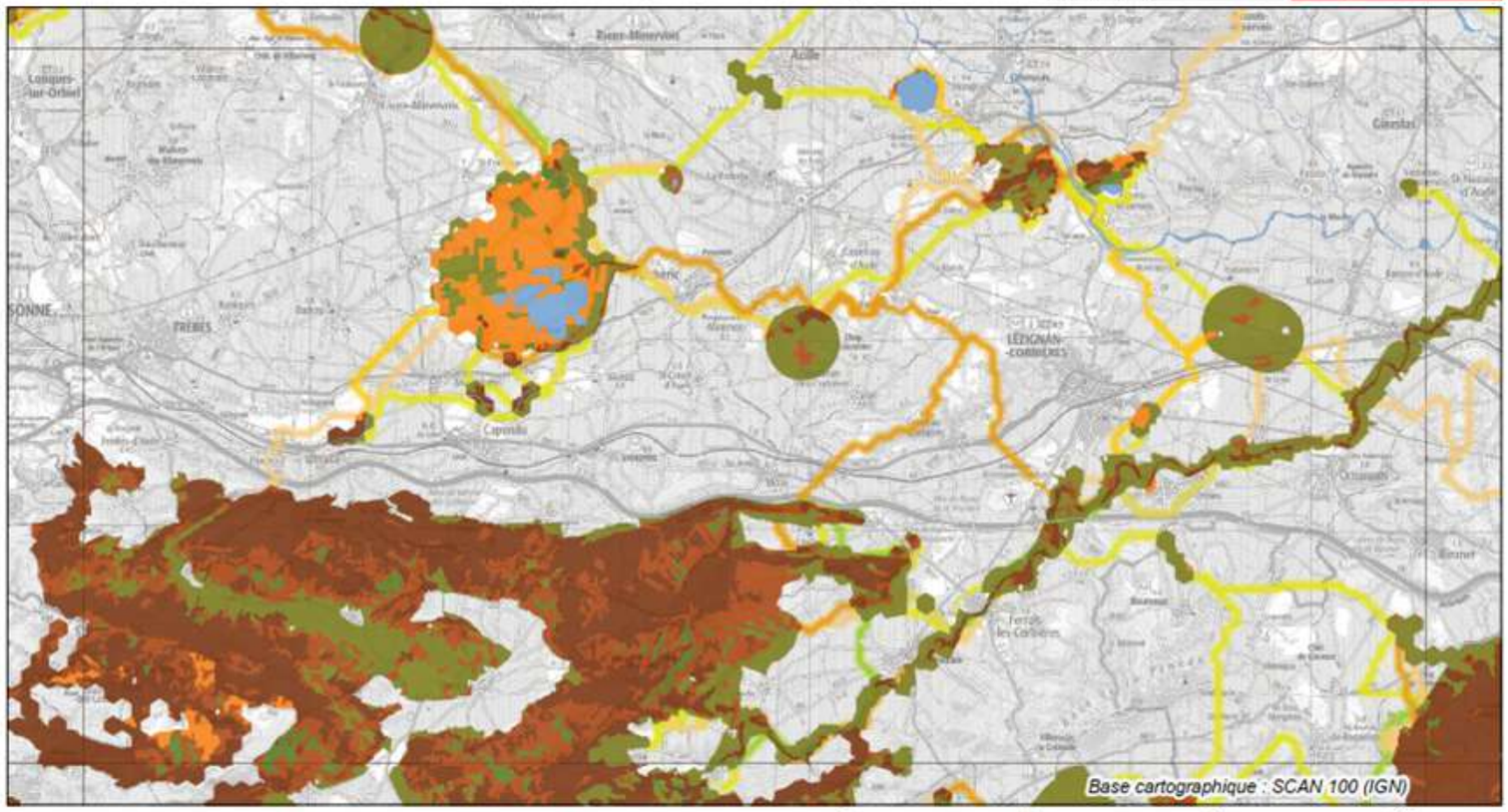
Réservoirs de biodiversité

- Zones artificialisées
- Forêts
- Milieux semi-ouverts
- Milieux ouverts
- Cultures annuelles
- Cultures pérennes
- Zones humides
- Milieux littoraux

Corridors écologiques liés aux

- Milieux forestiers
- Milieux semi-ouverts
- Milieux ouverts
- Cultures annuelles
- Cultures pérennes
- Milieux littoraux

NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.



L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000e (format d'impression : A3)

0 5 10 15 Kilomètres

SRCE L-R : Trame bleue

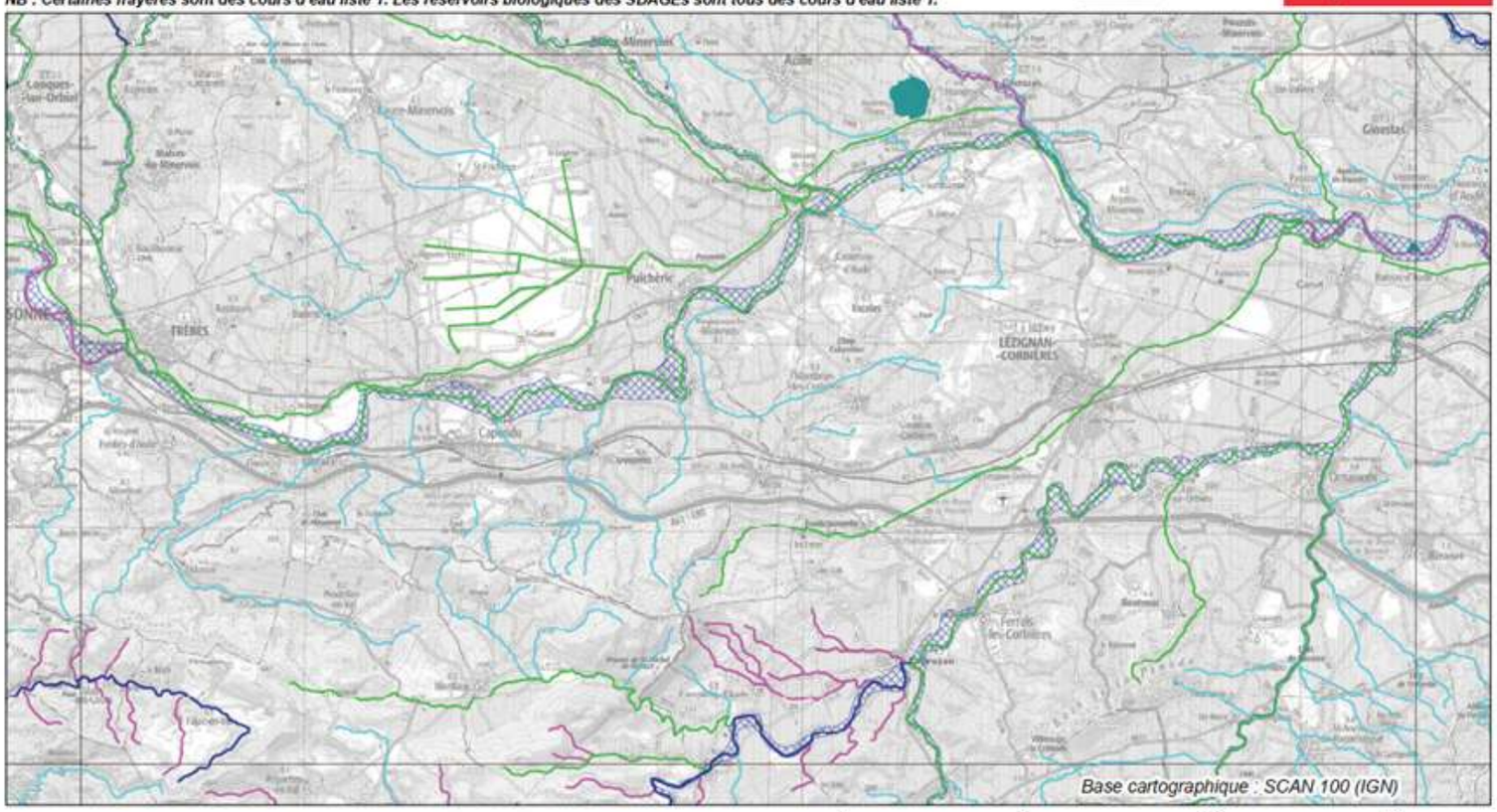
Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs biologiques des SDAGEs
- Frayères
- Cours d'eau liste 1
- Zones humides, plans d'eau et lagunes

Corridors écologiques

- Cours d'eau liste 2
- Cours d'eau importants pour la biodiversité
- Graus
- Espaces de mobilité

NB : Certaines frayères sont des cours d'eau liste 1. Les réservoirs biologiques des SDAGEs sont tous des cours d'eau liste 1.



L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000e (format d'impression : A3)

0 5 10 15 Kilomètres

SRCE L-R : Trame verte liée aux milieux ouverts et semi-ouverts

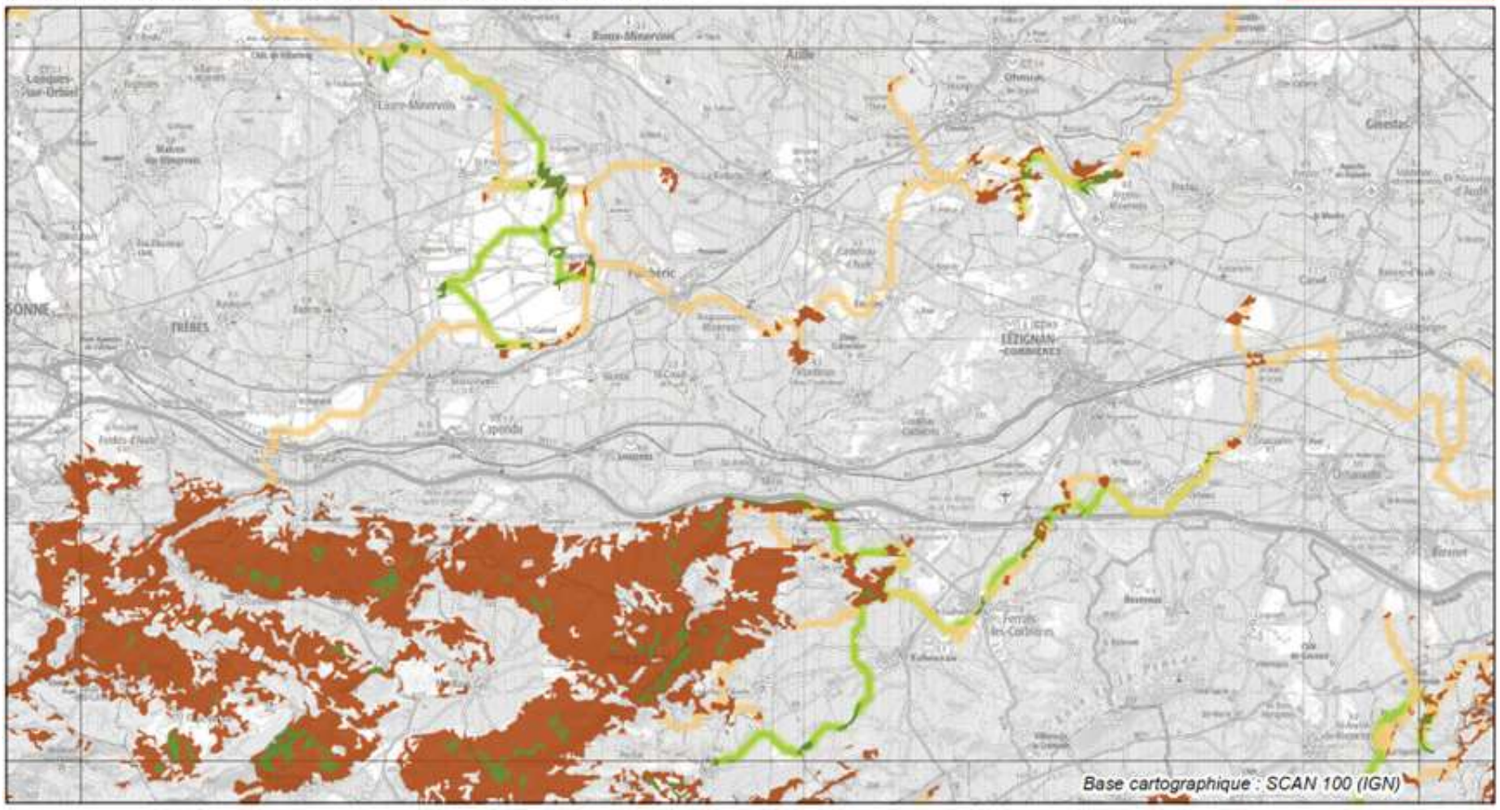
Réservoirs de biodiversité

- Milieux semi-ouverts
- Milieux ouverts

Corridors écologiques liés aux

- Milieux semi-ouverts
- Milieux ouverts

NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.



L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000e (format d'impression : A3)

0 5 10 15 Kilomètres

4. Carte de la trame verte liée aux milieux ouverts et semi-ouverts (SRCE LR)

SRCE L-R : Trame verte liée aux milieux forestiers

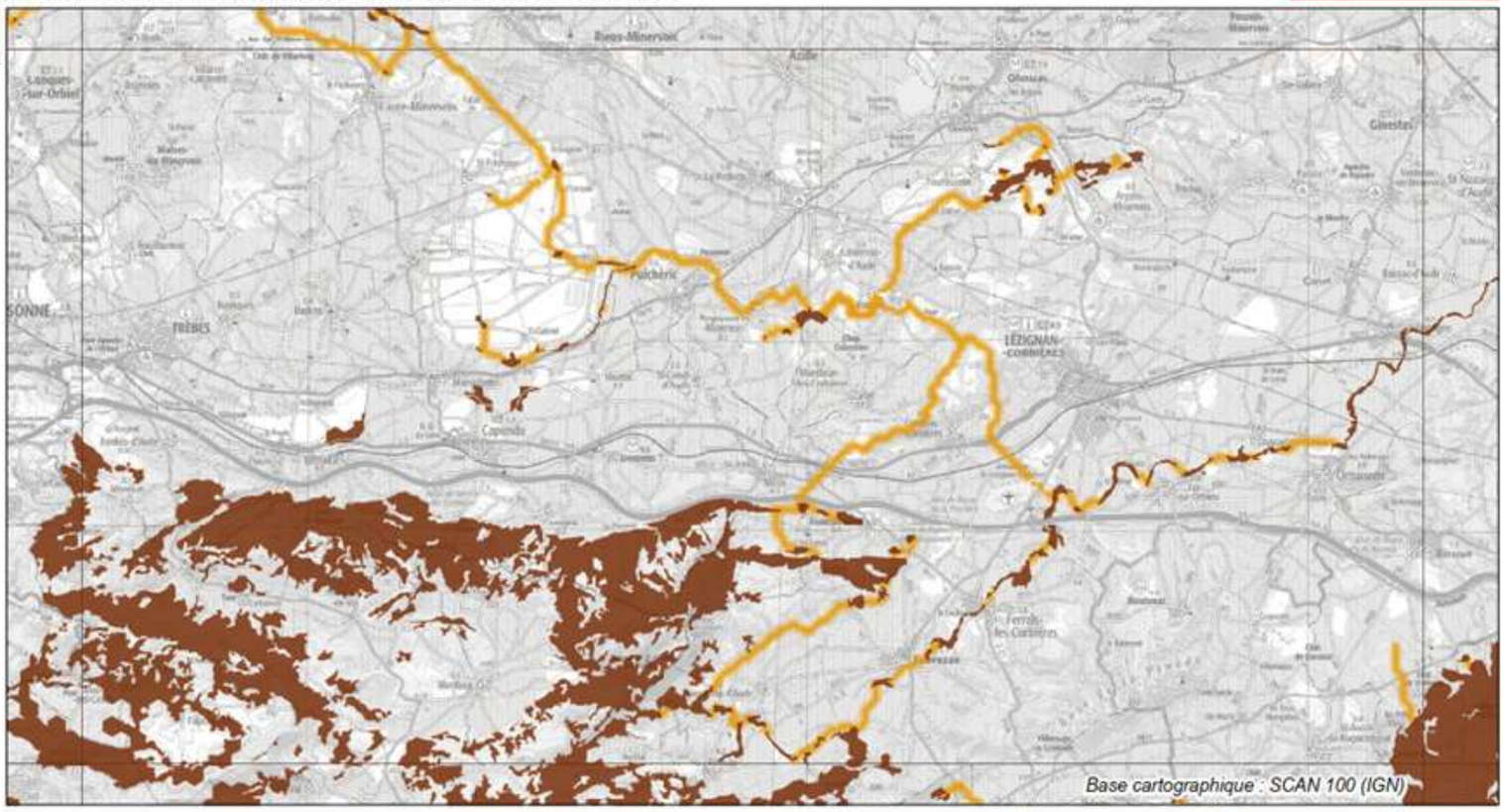
Réservoirs de biodiversité

- Forêts

Corridors écologiques liés aux

- Milieux forestiers

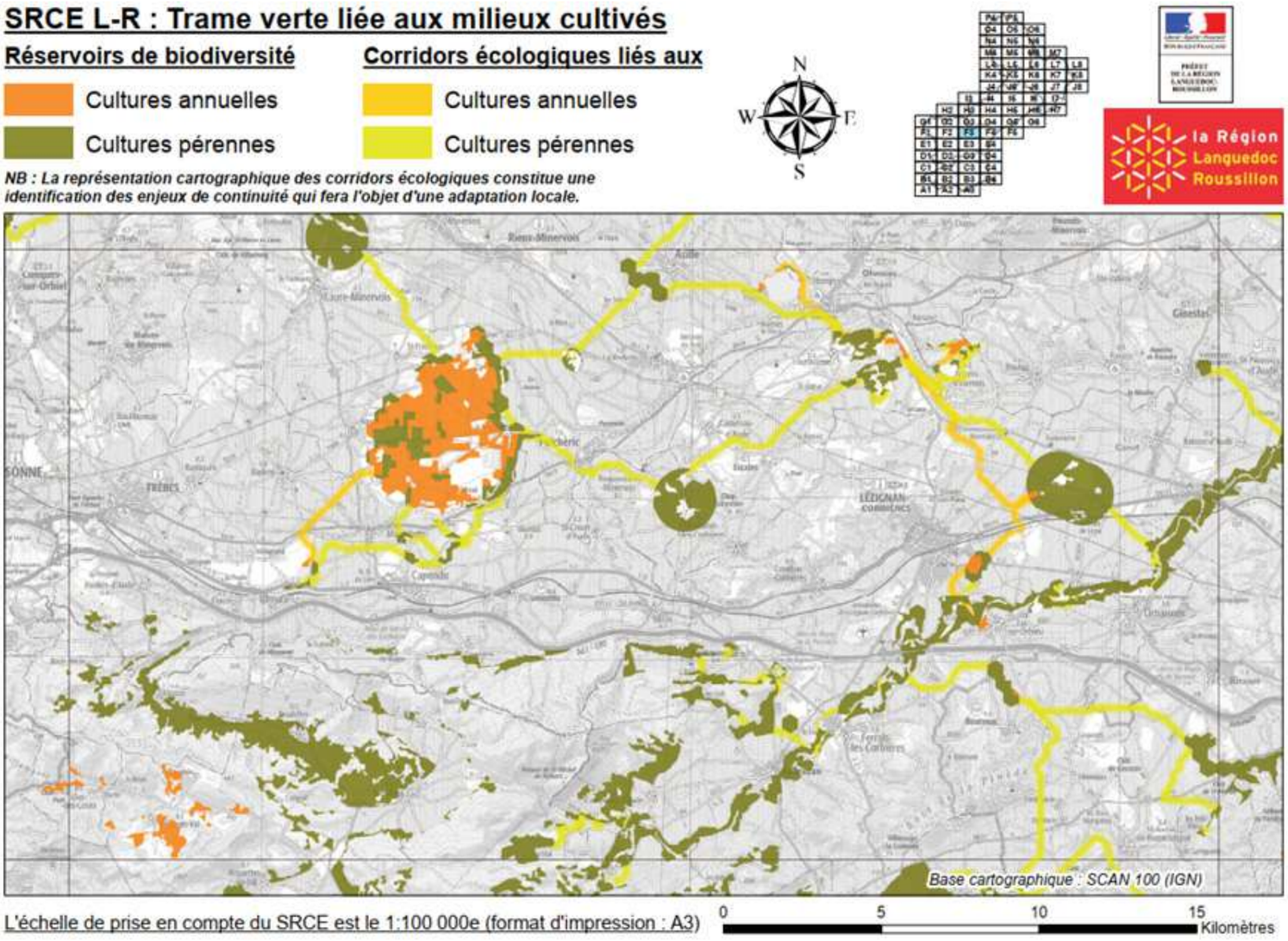
NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.



L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000e (format d'impression : A3)

0 5 10 15 Kilomètres

5. Carte de la trame verte liée aux milieux forestiers (SRCE LR)


SRCE L-R : Trame verte liée aux milieux cultivés
Réservoirs de biodiversité
Cultures annuelles
Cultures pérennes
Corridors écologiques liés aux
Cultures annuelles
Cultures pérennes
NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.
N
W
E
S
la Région Languedoc Roussillon
Base cartographique : SCAN 100 (IGN)
L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000e (format d'impression : A3)
0
5
10
15
Kilomètres

Conclusions de l'état initial de l'environnement

La commune de Conilhac-Corbières, est située à l'est de Carcassonne soit à l'est du département de l'Aude (11) en région Occitanie.
Le territoire de Conilhac-Corbières s'étend sur 12,18 km². Il s'insère dans un relief modeste dont l'altitude est comprise entre 50 et 200 mètres, et où la viticulture domine. La commune est marquée par un climat méditerranéen.
Le village est installé entre la plaine viticole au sud, très ouverte et où la vue porte très loin, et les collines au nord constituées de garrigue. Quelques cours d'eau intermittents et des fossés arpentent le territoire communal.
Les enjeux concernant le milieu physique sont très faibles (climat) à faible (relief, géologie et hydrologie, hydrogéologie).

Le territoire n'est pas concerné par un site Natura 2000, en revanche il comprend deux ZNIEFF de type I « Plateau de Montbrun et de Conilhac » et « Plaine agricole et aérodrome de Lézignan-Corbières et un site recensé à l'inventaire départemental des ENS : Plateau de Montbrun et de Conilhac.
Les enjeux concernant ces zonages sont moyens.
La commune est recouverte d'espaces viticoles et agricoles hétérogènes, excepté la partie nord qui est constituée d'espaces boisés (végétation sclérophylle, feuillus et résineux). Des petits linéaires boisés sont présents le long des ruisseaux et fossés (ripisylve). Les enjeux concernant ces milieux naturels sont moyens (milieux forestiers, agricoles, ouverts) et forts (milieux aquatiques). Il s'agit de conserver la diversité de milieux naturels (boisés et cultivés) et l'identité paysagère, et de maintenir et favoriser les ripisylves.

Des grands corridors écologiques sont identifiés sur la commune au sein du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Languedoc-Roussillon (LR). A l'échelle communale, le réservoir de biodiversité corresponde à la zone boisée avec une mosaïque d'habitats favorisant la biodiversité à cet endroit dans le nord de la commune. Les corridors écologiques sont identifiés au niveau du réservoir de biodiversité au nord et le long des cours d'eau au sud de la commune. Les trois axes de communications traversant la commune d'est en ouest sont des barrières majeures pour la faune et la flore. Les enjeux concernant la TVB sont forts, il est primordial de préserver le réservoir de biodiversité et de favoriser les corridors écologiques, notamment, en favorisant la ripisylve et la mosaïque d'habitats.

Ainsi, les principaux enjeux sont de préserver les espèces et les habitats ayant engendré les zonages, de préserver les différents milieux naturels et les paysages, de préserver et favoriser la TVB.
Les principales ressources naturelles de la commune sont liées à l'exploitation viticole. Concernant la ressource en eau, quatre points d'eau sont enregistrés sur la commune et la compétence « eau potable » est géré par le service Eau et Assainissement la Communauté de Communes région Lézignanaise, Corbières et Minervois. Il n'existe pas de station de mesure de qualité de l'eau sur Conilhac-Corbières. Les données disponibles sur la Jourre reflètent une mauvaise qualité de l'eau et un état écologique moyen. Conilhac-Corbières à un fort potentiel pour le développement de l'éolien et du photovoltaïque. Un parc éolien est présent.
La commune est sensible au risque inondation et au risque incendie. Elle est également sensible à faible niveau aux risques sismique, mouvement de terrain et exposée au radon.
Conilhac-Corbières est concernée par les risques technologiques (industriel et transport de matières dangereuses) : 3 installations industrielles et 3 grands axes de communications sont recensées.
La commune est concernée par les pollutions de l'eau, du sol, de l'air et électromagnétique. Le traitement des déchets est de la compétence de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois.

CHAPITRE V : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



Eléments de cadrage du projet.....p.68

Mise en oeuvre de la gestion économe de l'espace.....p.70

Définition du projet de développement communal.....p.72

Justification du projet du Plan Local de l'Urbanisme.....p.74

ÉLÉMENTS DE CADRAGE DU PROJET

1. Bilan du Plan Local d'Urbanisme applicable

La commune de Conilhac-Corbières dispose préalablement à la présente révision d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 25/04/2008. Celui-ci a connu plusieurs procédures d'évolution : Une modification simplifiée prescrit le 20/01/2011, une révision simplifiée approuvée le 27/12/2012, une modification simplifiée prescrit le 25/02/2013, une modification simplifiée approuvée les 10/07/2015, 12/12/2016 et 24/07/2017. Aujourd'hui âgé de plus de 10 ans, ce document d'urbanisme a bien vécu et nécessite logiquement une révision au regard des évolutions législatives et contextuelles.

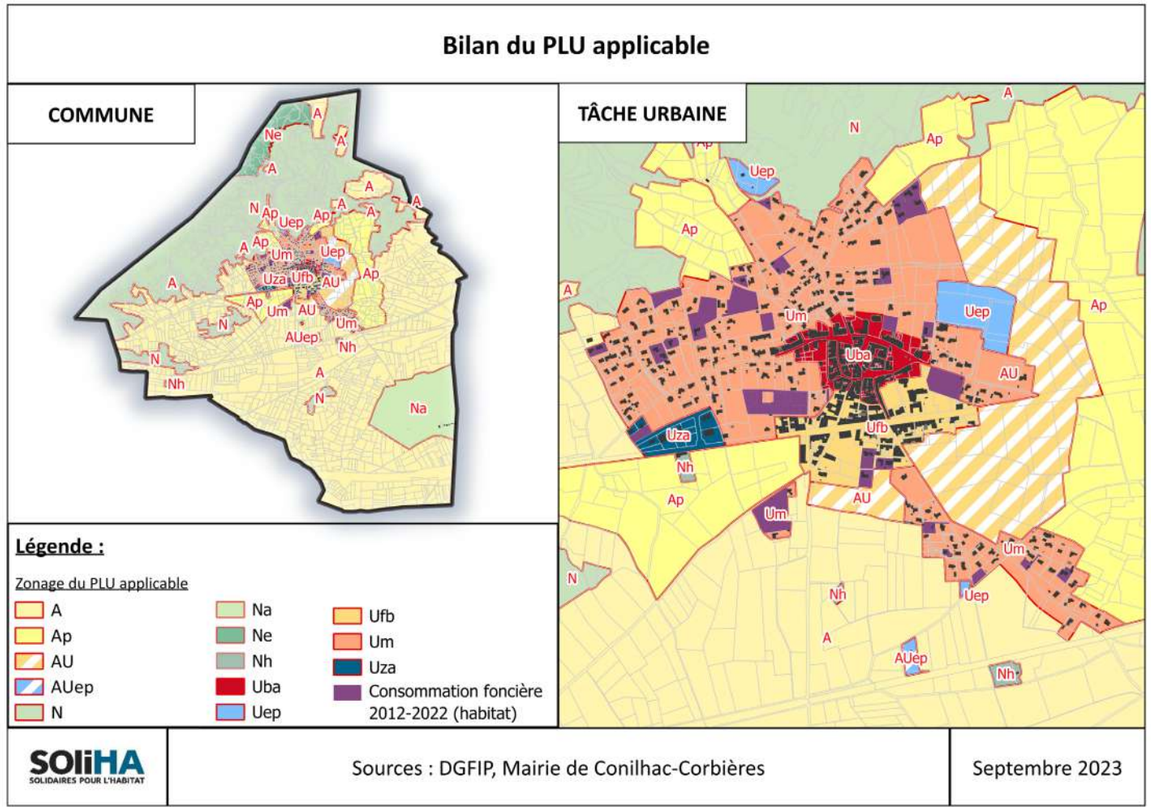
L'esprit du Plan Local d'Urbanisme de 2008 présentait des possibilités d'urbanisation majoritairement à destination d'habitat (zones UBa, Ufb, Um), ainsi que des zones de développement des activités ou des équipements (Uza et Uep).

Le document comportait diverses zones d'extensions de la tâche urbaine qui avaient été projetées au travers des zones : AU (réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles, sous forme d'opérations d'ensemble), AUep (réservée à de futurs équipements publics), AUza (réservée à une zone future d'activités après modification du PLU).

La carte ci-contre permet ainsi de constater que l'esprit général du PLU de 2008 n'a pas été respecté de manière satisfaisante étant donné que les zones AU n'ont pas été utilisées. En revanche, les espaces en densification ont été principalement mobilisés. Les deux opérations (la Bergerie et la Coumo) ont été réalisées dans ces zones-là.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il semble ainsi pertinent de continuer de mener un travail sur la résorption des potentiels de densification de la tâche urbaine (dents creuses, vides, potentiels de restructuration). Outre ce travail, des extensions mesurées de la tâche urbaine pourront être projetées afin de permettre la réalisation du projet communal, dans le respect du cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et des enjeux environnementaux délimités précédemment.

Carte 41 : Bilan du PLU applicable ; SOliHA Méditerranée, 2023



2. Bilan de la consommation foncière 2012-2022

Selon le Portail National de l'Artificialisation des Sols, 3,43 ha ont été artificialisés sur le territoire de Conilhac-Corbières entre 2011 et 2020.

Sur la période complète 2012-2022, ce chiffre atteint 4,7 ha. Une analyse complémentaire à partir du registre communal des permis de construire et d'aménager confirme ce chiffre (4,81 ha), assurant la fiabilité des données et offrant une vision précise des dynamiques locales.

Il fait état de l'emploi de :

• 4,81 ha pour la réalisation de 72 nouveaux logements, soit un emploi de 668 m² de terrain en moyenne par logement pour une densité brute de 15,12 logements/ha ;

3. Calcul du point mort sur la période 2010-2021

Il s'agit de la mesure a posteriori de la production de logements sur une période, correspondant à la stabilité démographique. Il permet de calculer le nombre de logements qui auraient dû être produits pour permettre aux effectifs démographiques de se maintenir.

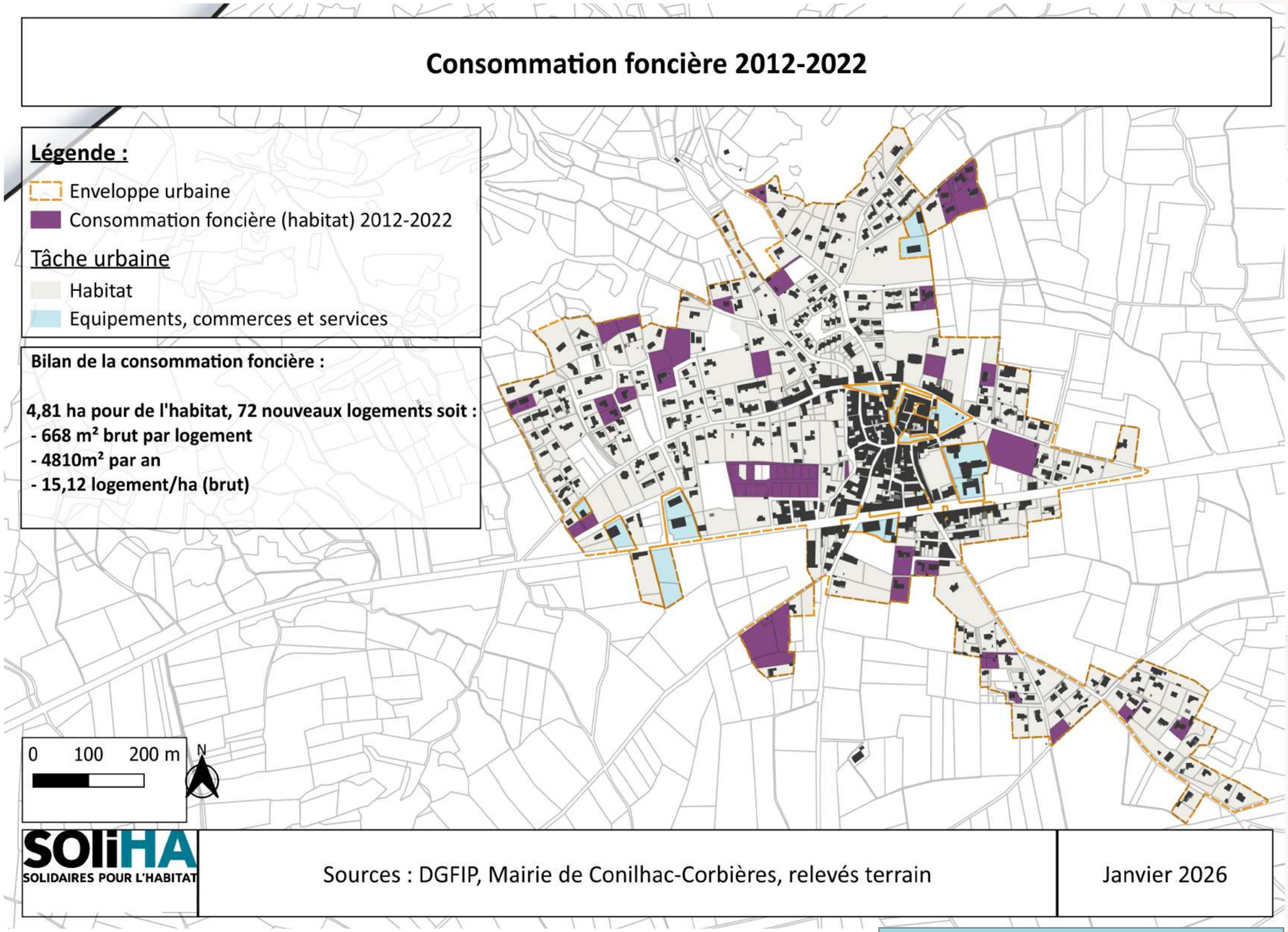
- Le desserrement des ménages a été important : 2,50 en 2010 et 2,30 en 2021 (source : INSEE). Pour accueillir le déficit d'habitants par desserrement sur cette période, il aurait fallu produire, au total, 31 logements.

- La variation atteste d'une augmentation de 14 logements vacants sur la même période. De plus, il existe une très faible dynamique de villégiature sur la commune : le parc de résidences secondaires a augmenté de 1 logements sur la période. La variation correspond donc à un déficit de 15 logements.

Le point mort est la résultante de ces dynamiques, influant de manière positive ou négative sur l'évolution de la courbe démographique. Sur la commune de Conilhac-Corbières, la dynamique de renouvellement urbain n'a pas été assez impactante pour venir contrebalancer les pertes d'effectifs par desserrement et variation. Il a été nécessaire de produire 39 logements pour stabiliser la courbe, entre 2010 et 2021.

C'est essentiellement la production de constructions nouvelles, 44 au total qui est venue contrebalancer ces dynamiques, pour d'une part stabiliser les effectifs, et d'autre part entraîner un effet démographique correspondant à la légère augmentation des effectifs sur cette période.

Carte 42 : Consommation foncière 2012-2022 ; SOliHA Méditerranée, 2023



4. La loi « Climat & Résilience »

Adoptée le 22 août 2021, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « climat et résilience ») a acté l'une des directives d'urbanisme majeures de ces dernières années en programmant une diminution progressive des surfaces à urbaniser, avec un objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici l'année 2050. La loi fixe ainsi un objectif de réduction de moitié des espaces ouverts à l'urbanisation tous les dix ans, notamment au regard de la consommation foncière opérée durant les dix dernières années. Au travers du PLU révisé, cette loi trouvera son application par le biais de la compatibilité du présent document avec le nouveau Schéma de Cohérence Territoriale de la CCRLCM. Ce dernier organise la réduction des espaces à urbaniser à l'échelle de l'EPCI et fixe, pour Conilhac-Corbières, certains objectifs de production et de localisation (densification) des logements pour les prochaines années.

Loi « Climat & Résilience » - Article 191

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.

5. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCRLCM

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) organise le développement des communes de son territoire d'application. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatible avec ce document de rang supérieur.

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, la commune de Conilhac-Corbières s'est référée prioritairement au SCoT actuellement opposable, tout en intégrant, dans une démarche d'anticipation, les grandes orientations connues du SCoT en cours de révision, dont l'approbation n'est à ce jour pas intervenue. Dans ce dernier, Conilhac-Corbières est intégré au secteur pôle urbain avec les communes de Lézignan-Corbières, Luc sur Orbieu et Cruscades et considéré comme un pôle d'appui du pôle urbain. Par conséquent les superficies allouées pour le compte Foncier habitat et équipements en extension en Ha pour la période 2021-2031 à se répartir entre Conilhac-Corbières, Luc sur Orbieu et Cruscades sont entre 35 et 45% de l'enveloppe foncière du bassin SCoT. Par ailleurs, une part des logements devra être produit en densification (logements vacants réhabilités, vides dans la tâche urbaine, dents creuses et potentiels de restructuration).

Le SCoT en cours de révision prévoit, à ce stade des réflexions, une densité cible de 15 logements par hectare pour les nouveaux espaces bâtis. Toutefois, cette orientation n'étant pas encore opposable, le présent PLU s'inscrit dans le cadre réglementaire du SCoT en vigueur, avec des choix de développement et de densité compatibles avec ce dernier. Les densités retenues traduisent une volonté d'adaptation aux caractéristiques urbaines, morphologiques et paysagères de la commune, tout en restant cohérentes avec les objectifs globaux de modération de la consommation d'espace.

Méthodologie

Définition : la tâche urbaine correspond aux ensembles d'au moins 5 habitations distantes de moins de 100 mètres les unes des autres.

MISE EN ŒUVRE DE LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

1. L'étalement urbain et ses nuisances

L'étalement urbain est la principale incidence néfaste pour l'activité agricole et la préservation des zones naturelles. Outre l'atout paysager qu'elles constituent (cf. partie paysage), elles sont le support d'une activité économique importante pour la commune (cf. partie économie agricole). Il conviendra ainsi de préserver autant que faire se peut ces surfaces en ne les ouvrant pas ou de manière très limitée à l'urbanisation. À l'inverse, les possibilités de densification au sein de la tâche urbaine pourront contribuer à limiter l'étalement urbain, expliquant la recherche de dents creuses et de potentiels de restructuration menée ici dans le cadre de la mise en œuvre du projet de développement de la commune incarnée par le Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier devra notamment inciter l'intensification des zones urbaines déjà existantes.

2. Le cadre législatif

Les lois SRU, ALUR et UH (Urbanisme et Habitat) prônent une diminution de la consommation foncière en luttant contre la dispersion du bâti. Le PLU illustrera cette diminution en quantifiant le foncier consommé au cours des dernières années, et relèvera les potentiels de densification et de restructuration au cœur de l'enveloppe existante.

3. Des possibilités de densification

3.1. Le potentiel vacant

La méthodologie de calcul de la consommation d'espace à envisager doit préalablement intégrer la notion de résorption urbaine. Ainsi, le PLU doit prévoir un certain nombre de logements à réhabiliter dans les années à venir dans le cadre la mise en œuvre du projet d'habitat de la commune. Le taux de vacance doit idéalement avoisiner les 5% pour assurer la une dynamique de rotation des populations sur le territoire communal.

Le taux de vacance, traduisant la proportion de logements inoccupés dans la commune, s'élève selon l'INSEE à 13,9% en 2021 (68 logements). Le recensement des logements vacants réels mené sur le terrain par la municipalité en 2022 fait quant à lui état de 25 logements vacants, soit un taux de vacance de 4,7% (taux retenu dans le cadre des études). Cependant, la commune a l'intention de réhabiliter une partie de ses logements vacants dans le cadre d'une convention passée avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour la revitalisation de son centre-bourg. Un périmètre permis de louer est également à l'étude. **9 logements vacants pourront ainsi être réinvestis dans le cadre du projet d'habitat de la commune.**

3.2. Les dents creuses :

Les dents creuses sont des parcelles de taille moyenne, non bâties et localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Leur cloisonnement quasi-systématique fait que, bien souvent, elles ne sont pas concernées par des enjeux agricoles ou environnementaux. Les urbaniser est donc une priorité qui doit se traduire au sein du Plan Local d'Urbanisme, afin d'optimiser l'utilisation des réseaux existant dans les tissus agglomérés et de créer de la proximité entre lieu de résidence et équipements du centre-bourg. À Conilhac-Corbières, 10 dents creuses ont été identifiées. Une analyse croisée avec les servitudes d'utilité publique, les enjeux agricoles, les contraintes techniques et les projets communaux a été menée (cf. point suivant) afin de déterminer la surface de dents creuses réellement mobilisable dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'habitat de la commune.

Par ailleurs, le choix a été fait d'y appliquer un coefficient de rétention foncière de 25% pour la majorité des dents creuses (soit 7205m² restant). En effet, les dents creuses peuvent faire l'objet de mécanismes de conservation sans projets de construction (spéculation, héritage familial, etc). Il est donc admis ici, au regard de la tension foncière dans la commune, qu'environ un quart d'entre-elles ne sera pas mobilisé dans les années à venir. Deux dents creuses (3997 m²) seront mobilisées à 100% dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble

3.3. Les potentiels de restructuration

Les potentiels de restructuration sont des parcelles bâties de grande taille qui, de fait, pourraient accueillir une ou plusieurs autres constructions. Il est pour cela nécessaire de s'assurer des possibilités techniques de raccordement de ces « fonds de jardins » à l'espace public, via l'accès principal existant ou l'arrière de la parcelle. Ici, les potentiels de restructuration présents dans l'enveloppe urbaine représentent 8 jardins identifiés. Une analyse croisée avec les servitudes d'utilité publique, les enjeux agricoles, les contraintes techniques et les projets communaux a été menée (cf. point suivant) afin de déterminer la surface de potentiels réellement mobilisable dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'habitat de la commune.

Par ailleurs, le choix a été fait d'y appliquer un coefficient de rétention foncière de 75%. En effet, les potentiels de restructuration s'avèrent complexes à mobiliser, les propriétaires souhaitant majoritairement conserver un jardin de taille conséquente. Il est donc communément admis qu'environ trois quarts d'entre-eux ne seront pas mobilisés dans les années à venir. Ces 75% de rétention constituent ainsi un compromis entre densification et réalité du contexte foncier.

4. Les changements de destination

Les changements de destination concernent des bâtiments n'ayant pas une fonction actuelle d'habitat (exploitations agricoles et forestières, commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif, etc.). Dans le cas où ces derniers n'entrent plus dans le cadre de ces activités et où des projets de transformation en habitat sont manifestés auprès de la municipalité et jugés pertinents par celle-ci, ils pourront, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, être ponctuellement identifiés sur le règlement graphique du PLU afin de permettre leur changement de destination. La transformation des bâtiments visés ne doit par ailleurs pas impacter l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites environnants.

Ces nouvelles possibilités d'agrandissement du parc de logements sont ainsi prises en compte dans les calculs liés à la gestion économe de l'espace. **Ici, la municipalité n'a pas retenu de bâtiments dans les écarts susceptibles de changer de destination.**

5. Synthèse et justification de la capacité de densification

L'évaluation des capacités de densification du territoire repose sur une approche prudente et qualitative, visant à concilier le potentiel théorique du bâti existant avec les contraintes opérationnelles, paysagères et foncières.

Une identification exhaustive des gisements potentiels a été réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, mettant en évidence **14 dents creuses et 34 fonds de jardins** susceptibles, à titre théorique, d'accueillir de nouvelles constructions. Cette première analyse permet de distinguer les espaces véritablement mobilisables de ceux qui doivent être retranchés pour diverses raisons, justifiant ainsi le code couleur appliqué sur la carte du bilan croisé de la gestion économe de l'espace.

Une partie de la parcelle, située notamment au sud de l'enveloppe urbaine, a été exclue du périmètre de développement en raison de son exposition au risque inondation et de son classement en zone agricole. Bien qu'elle présente un potentiel théorique de densification, sa mobilisation serait incompatible à la fois avec les objectifs de prévention des risques naturels, le principe de non-aggravation de l'exposition des personnes et des biens, et la vocation agricole du secteur. Cette exclusion garantit une urbanisation sécurisée, conforme aux exigences de l'atlas des zones inondables (AZI), et assure la cohérence du projet communal avec les contraintes réglementaires et fonctionnelles du territoire.

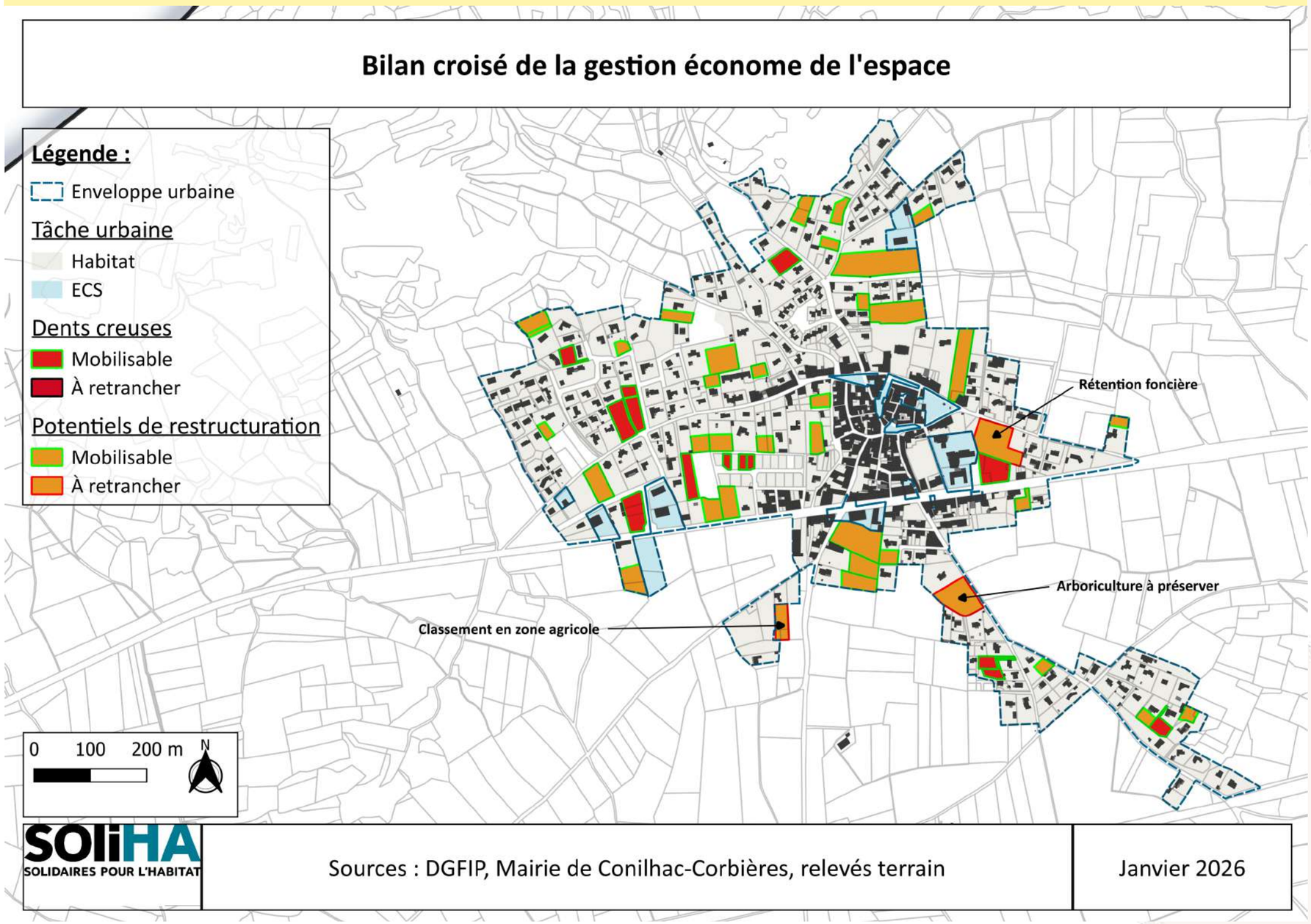
Un autre secteur, situé en frange sud-est, correspond à un espace végétalisé structurant, **il s'agit d'une oliveraie remarquable par sa valeur paysagère.** Son urbanisation serait incompatible avec les objectifs de préservation du paysage, de la qualité du cadre de vie et de maintien de la trame végétale du village. Son retrait de la capacité de densification retenue permet de concilier l'objectif d'optimisation du foncier avec la protection de l'identité et de l'attractivité du territoire.

Enfin, un potentiel identifié à l'est repose sur une parcelle privée pour laquelle **aucune intention de mutation ou projet n'est à ce jour recensé.** En l'absence de maîtrise foncière et de perspectives opérationnelles à moyen terme, cet espace constitue une rétention foncière durable et ne peut être considéré comme un gisement de densification effectif. La stratégie de la collectivité s'est donc fondée sur des potentiels réalistes et mobilisables, garantissant la faisabilité des projets envisagés.

Afin de traduire ces contraintes en estimation concrète, des coefficients de rétention ont été appliqués aux différents types de potentiels. Pour les **dents creuses, un coefficient de 25 % a été retenu,** reflétant leur potentiel de mobilisation relativement élevé compte tenu de leur localisation et de leur morphologie. **Pour les fonds de jardins, le coefficient de 75 %** traduit la mobilisation plus aléatoire de ces terrains en raison de leur accès, de l'acceptabilité sociale et des contraintes foncières. Après application de ces coefficients, la capacité de densification effectivement retenue **s'établit à 10 dents creuses et 8 fonds de jardins, soit 18 unités au total. A laquelle il faudra ajouter le potentiel vacant qui représente 9 logements**. Cette méthode permet d'aboutir à une estimation prudente et réaliste des capacités de densification, garantissant qu'elles n'ont pas été sous-évaluées tout en évitant toute surestimation incompatible avec les réalités du terrain.

La collectivité a ainsi adopté une approche équilibrée, fondée sur une identification large des potentiels et un écrêtement raisonné de leur mobilisation, assurant la robustesse de l'évaluation des capacités de densification, tout en conciliant optimisation du foncier, qualité du cadre de vie et cohérence du projet communal.

Carte 43 : Potentiels de restructuration et bilan croisé de la gestion économe de l'espace ; SOliHA Méditerranée, 2023



DEFINITION DU PROJET COMMUNAL

Méthodologie
Pour construire un projet d'accueil démographique, nous étudions les éléments suivants :

- **L'analyse rétrospective des projets depuis 2021 et leur impact sur les objectifs du PLU,**
- **La projection du point mort,**
- **La variation annuelle de la population projetée au fil de l'eau,**
- **La définition d'un projet démographique en fonction de ces variables,**
- **La définition d'un projet d'habitat, tenant compte de l'évolution du logement entre 2021 et aujourd'hui, et en fonction du projet d'accueil démographique en réhabilitation de la vacance, en densification et en extension.**

1. Prise en compte des projets sur la période 2021-2024 et considérations contextuelles

Les deux plus importantes et récentes opérations portées sur le territoire communal sont les **deux projets d'aménagement « la Bergerie » et la « Coumo »** supportant **48 logements sociaux.** Ces deux opérations ont vu leurs premières fondations débuter **avant la promulgation de la Loi Climat & Résilience**. Aucun projet comptant comme extension urbaine n'est en cours sur la période 2022-2024.

2. La projection du point mort

2.1 Le desserrement projeté des ménages

La taille des ménages a fortement diminué entre 2010 et 2021. Le projet d'accueil démographique va venir contrebalancer cette diminution. En effet, **les données INSEE 2021 ne prennent pas en compte les deux projets d'aménagement récents « la Bergerie » et la « Coumo »,** portés par la commune de manière à redynamiser son développement et répondre aux demandes enregistrées au cours des dernières années.

Ces deux projets, portés de 2020 à fin 2021, permettent de conclure à un apport de nouveaux habitants sur cette période. En effet, la quasi-totalité de ces logements est aujourd'hui construite et occupée, tandis que la variation annuelle de la population due au solde naturel reste stable (0,1%). Cet apport ne peut pas apparaître dans les données INSEE (millésime 2021) précédemment mentionnées.

Aussi, la construction de ces nouveaux logements, 48 en tout, rapportée à la taille moyenne des ménages (2,30), permet, sans la donnée statistique, de conclure à un apport migratoire de 111 nouveaux habitants entre 2020 et 2022, portant le nombre total d'habitants à 1011 à cet horizon (900+111).

Ce projet aura un impact positif sur la tendance au desserrement des ménages.

Aussi, si cette dernière est très marquée à Conilhac-Corbières entre 2010, avec 2,50 habitants par ménage, et 2021, avec 2,30 habitants par ménage, nous aurons tendance à envisager que l'arrivée d'une nouvelle population escomptée dans le cadre des opérations post 2020 et planifiées dans le présent document, la taille des ménages devrait se stabiliser autour des 2,30 individus par ménage. C'est le chiffre que nous retiendrons pour la projection du point mort à horizon 2035.

2.2. La dynamique de renouvellement

Entre 2010 et 2021, la dynamique de renouvellement urbain n'a pas été assez impactante pour venir contrebalancer les pertes d'effectifs par desserrement et variation. Il a été nécessaire de produire 39 logements pour stabiliser la courbe, entre 2010 et 2021.
C'est essentiellement la production de constructions nouvelles, 44 au total qui est venue contrebalancer ces dynamiques, pour d'une part stabiliser les effectifs, et d'autre part entraîner un effet démographique correspondant à la légère augmentation des effectifs sur cette période. **Si cette dynamique se prolonge jusqu'en 2035, 8 créations de logements dans l'existant doivent être prises en compte dans le projet d'habitat**.

2.3. La variation

Il est à noter que nous ne tiendrons pas compte de la variation spécifique à la vacance : en effet, l'inclure dans le calcul reviendrait à ne pas envisager la mise en place de politiques publiques visant à la résorber, et donc, ne pas agir sur le phénomène.

A l'heure où les réflexions s'orientent de plus en plus vers une nécessité du travail sur l'existant, nous tenons à rester en résonance totale avec la finalité des outils de planification et des politiques publiques qui viennent s'y adjoindre.

Il existe une faible dynamique de production de résidences secondaires qui peut difficilement être maîtrisées avec des politiques d'aménagement. Aussi, **nous anticipons la production de 1 résidence secondaire à horizon 2035**, ne concourant à aucun apport démographique, et nécessitant donc la production d'autres constructions neuves pour atteindre l'objectif d'accueil fixé.

2.4. Prospectives

À partir du calcul du point mort sur la période 2010-2021 (pour rappel 39 logements), nous projetons les besoins en logements pour le maintien des effectifs à horizon 2035.
Le tableau 20 ci-contre détaille, en projection sur 13 ans, comment les tendances vécues entre 2010 et 2021 pourraient être amenées à évoluer.
Ainsi, pour stabiliser la population à horizon 2035 et en tenant compte d'un taux d'occupation prévisionnel de 2,30 individus par foyer, **il faudrait produire/réhabiliter 9 logements au total, au regard des dynamiques de variation, renouvellement et desserrement des ménages, pour maintenir les effectifs à 900 habitants**.

Tableaux 13 et 14 : Potentiels de densification et mobilisation de la vacance ; SOliHA-Méditerranée, 2025

	ENVELOPPE URBAINE						
	Nombre	Enjeux agricoles	Enjeux environnementaux	Enjeux paysagers	Enjeux techniques	Emprise servitude	Restants
Dents creuses	14	1	0	0	0	0	13
Fonds de jardins	34	2	0	0	0	1	33
Total	50	0	0	0	0	0	46
	Coefficients de rétention			Nombre de potentiels restants			
Dents creuses	25%			10			
Fonds de jardins	75%			8			
Logements vacants	Aucune (tendance 3%)			9			
Total				27			

Tableau 15 : Besoins en logements pour un équilibre démographique en 2035 ; SOLIHA-Méditerranée, 2025

Période	2010-2021	2022-2035
Nombre d'années	11	13
Taux d'occupation	2,3	2,3
Renouvellement	7	8
Variation (résidences secondaires uniquement)	1	1
Desserrement	31	0
TOTAL	39	9

Au-delà de ce chiffre, tout autre logement produit ou réhabilité sur la commune viendrait prendre part à une dynamique dite d'effet démographique. Ce dernier correspond à une augmentation des effectifs une fois le point mort atteint, et trouve sa traduction chiffrée dans le projet d'accueil démographique communal.

3. Le fil de l'eau

Le fil de l'eau calculé sur les statistiques INSEE (2010-2021) indique une variation annuelle de la population de 0,13% par an, faisant passer les effectifs de 887 à 900 habitants sur cette période. Par extrapolation, en 2035 et sans politique d'accueil démographique, les effectifs s'élèveraient à 917 habitants.

Cependant, il est nécessaire de tenir compte du dernier recensement communal, comptant une partie des effectifs attirés par les projets de la "Coumo" et "La Bergerie". En 2022, la population de Conilhac-Corbières s'élevait à 1011 habitants (900+111 habitants). **Le calcul du fil de l'eau (période 2010-2022) sur cette base, projeté à horizon 2035, anticiperait 1178 habitants pour une variation annuelle de +1,10%/an. Nous retiendrons cette dynamique**.

4. Le projet démographique

La commune souhaite mettre en place un projet démographique ambitieux. En effet, la forte dynamique impulsée par les opérations récentes (La Coumo, La Bergerie) sont venues accentuer la courbe démographique jusqu'alors stagnante voire décroissante. Ce projet s'insère dans la volonté de la commune de renforcer son rôle de pôle d'appui, avec une densité bâtie importante et un nombre d'équipements, commerces et services bénéficiant aux habitants de Conilhac-Corbières mais également à l'échelle intercommunale.
Elle entend ainsi augmenter ses effectifs à 1254 habitants en 2035.

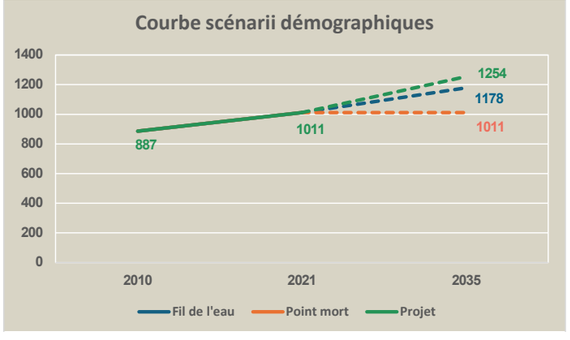
5. le projet d'habitat

5.1. Déclinaison quantitative du projet d'habitat

Pour l'accueil démographique projeté de 1254 habitants, il est donc nécessaire de produire l'équivalent de **79 logements** entre 2022 et 2035.
Sur ces 83 logements, **9 répondent à la remise sur le marché par résorption du parc vacant**, et **18 peuvent être construits par mobilisation des potentiels insérés dans la trame urbaine**. Ce sont donc **52 logements qui seraient à produire en extension urbaine, sur une superficie globale de 3,71 ha.**

La construction en densification à la date d'approbation du PLU répond donc à environ **34,1% de la construction neuve envisagée**.

Graphique 18 : Projet d'accueil - SOLIHA-Méd, 2024



5.2. Déclinaison qualitative du projet d'habitat

Bien que la commune de Conilhac-Corbières ne soit pas soumise aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 20 à 25 % de logements sociaux d'ici 2025), elle présente une offre relativement importante de logements sociaux. Leur nombre s'élevent ainsi à 32 en 2024 (source : commune Conilhac-Corbières). Les logements sociaux sont situés dans le Lotissement La Coumo, rue Auguste Marty.
Elle se concentrera sur les années à venir, sur la production de logements de type pavillon, correspondant au principal vecteur d'attractivité pour une commune rurale. Les parcelles seront de tailles différentes (de 545 à 933m²) afin de permettre à différents types de ménages et CSP d'accéder à la propriété sur les nouvelles opérations.

5.3. Le phasage

La commune n'a pas opté pour un phasage par remplissage. Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation immédiatement, portant 52 constructions nouvelles.

5.4. Rapport de compatibilité avec le SCoT

L'étude liée à la gestion économe de l'espace a permis de mettre en lumière 27 potentiels en densification (dents creuses, fonds de jardin et potentiels vacants) pouvant être employés dans le cadre du projet d'habitat de la commune.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCRLCM en cours de révision prévoit dans un même temps une densité pour les nouveaux espaces bâtis de 15/ha, que la commune souhaite porter à 14 logements/ha dans une optique de durabilité (urbanisation plus dense qu'auparavant). Aussi, les potentiels de densification de la tâche urbaine permettront d'assurer la production donc de 27 logements. Considérant le projet de la commune, visant à produire 79 logements entre 2022 et 2035, 34,1% d'entre-eux pourront par conséquent être produits en densification dans le Plan Local d'Urbanisme révisé. Cet objectif s'avère compatible avec celui fixé par le SCoT.

Par ailleurs, il s'avèrera dans un même temps nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des zones en extension de la tâche urbaine afin de mener à bien le projet d'habitat de la commune. Ces zones seront sélectionnées au regard des enjeux mis en lumière par le diagnostic de territoire et pourront permettre la réalisation de 52 logements. Au regard de la densité moyenne souhaitée par la commune (14 logements/ha), **ces extensions de la tâche urbaine devraient représenter un total de 3,71 ha.**

6. Le projet d'équipements

6.1. Du bon dimensionnement de l'existant...

La capacité d'accueil des écoles est assurée pour une évolution démographique programmée de 198 habitants supplémentaires.

Le cimetière, fort d'une extension récente, est également dimensionné.

En ce qui concerne l'eau potable, l'état actuel des réseaux et leur rendement sont suffisants pour l'accueil démographique projeté (1254 habitants environ), de même que pour l'assainissement. En effet, en juin 2015, une nouvelle station d'épuration (STEP) a été mise en service. La commune a décidé d'opter pour une nouvelle construction plutôt qu'une coûteuse rénovation de la station actuelle, celle-ci étant devenue obsolète en terme de capacité et d'efficacité de traitement. La capacité de la STEP est de 1600 équivalents par habitants. Un réseau largement en capacité de supporter l'apport démographique envisagé.

6.2. ... à une diversification de l'offre

La commune améliore depuis plusieurs années son offre d'équipements, en corrélation avec sa croissance démographique (Médiathèque, ecole, salle polyvalente). Compte tenu des prospectives (développement urbain à venir) établies ci-avant et de sa volonté de poursuivre ce renforcement continuel de son niveau d'équipement, la mise en œuvre de plusieurs projets municipaux pourra être facilitée par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme compatible avec ces derniers.

La commune a pour projet de développer un espace multimodal regroupant plusieurs équipements (sportifs, éducatifs, sociaux, culturels) :

- une aire de pique-nique et de loisirs à côté du city-stade et de la crèche

La commune dispose d'équipements structurants classiques mais sous dimensionnés ou vieillissants. Par conséquent, elle souhaite également déplacer la salle des fêtes existante afin d'en faire une plus grande sur cet espace multimodal. une voie agrémentée d'espaces verts sera également aménagée.

Par ailleurs, la commune souhaite protéger l'extension du château d'eau contre les risques incendies et préserver l'activité du plan d'eau au sud-est du village.

Dans la continuité de sa volonté de développement vis-à-vis de son offre d'équipements, la commune souhaite engager une réflexion similaire sur son tissu d'activités économiques (commerces, services...). Celui-ci gagnera à être renforcé puisqu'il constitue une offre de proximité essentielle et facteur d'attractivité pour Conilhac-Corbières. Dans cette optique, le Plan Local d'Urbanisme révisé pourra prévoir des secteurs entièrement ou partiellement dédiés à l'implantation d'activités économiques et de services :

- un projet d'extension du parc éolien
- Implantation de panneaux photovoltaïques sur le territoire de Conilhac-Corbières
- Projet d'agrandissement de la zone commerciale de Caumont 3 sur la zone économique intercommunale
- Valorisation de jardins partagés

Il en va de même pour l'activité agricole (viticulture, céréales, diversifications...), qui doit impérativement perdurer et pouvoir se développer (économie, paysages, identité). À cet effet, les zones agricoles du Plan Local d'Urbanisme révisé pourront autoriser le développement des infrastructures strictement nécessaires à l'activité agricole et par conséquent ne pas freiner les volontés de développement des exploitations.

7. Les mobilités

Le souci porté aux perméabilités et à l'accessibilité aux différents quartiers n'est pas en reste. De nombreux emplacements réservés ont été définis pour la desserte des aménagements futurs, et les OAP prescrivent autant que possible la multimodalité sur le tracé de voirie projeté.

Le diagnostic de territoire matérialisé dans le rapport de présentation a permis de délimiter plusieurs problématiques auxquelles fait face la commune et qui relèvent plus d'une amélioration du tissu urbain existant que de son développement en extension. Cela concerne notamment les mobilités (certains axes pourront être améliorés dans une optique de mise en avant et de sécurisation des modes doux) et la baisse d'attractivité du centre-bourg historique, qui pourront faire l'objet d'un travail particulier, à la fois par l'application du futur Plan Local d'Urbanisme, mais également au travers des politiques qui pourront le prolonger :

- sécuriser certains axes à enjeux ;
- aérer et moderniser la trame ancienne ;
- reconfigurer les espaces publics dans le centre historique
- développer les espaces de stationnement aux abords du bourg historique.

JUSTIFICATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Axe		Justification
Axe 1 : Définir un projet d'habitat	A. Une remobilisation du parc vacant	25 logements vacants ont été recensés. La commune a l'intention de réhabiliter une partie de ses logements vacants dans le cadre d'une convention passée avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour la revitalisation de son centre-bourg. Un périmètre permis de louer est également à l'étude. 9 logements sont estimés à être réhabilités pour tendre vers un taux de vacance de 3%.
	B. Résorber les potentiels de densification	À l'horizon 2033, 75% pour la majorité des dents creuses et 100% pour deux autres, 25% des fonds de jardins sont objectivés dans la production en logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : 18 logements seront estimés construits sur ces potentiels.
	C. Prévoir l'ouverture à l'urbanisation	Afin de mener à bien son projet d'habitat, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation des espaces en extension de la tâche urbaine, dans une démarche demeurant raisonnable et frugale. Ces zones sont localisés en continuité directe de l'existant. Elles devront respecter l'activité agricole (seules des terres à faibles ou moyens enjeux sont sélectionnées) et leur urbanisation devra se faire de manière durable (densité, diversité des formes urbaines, mixité sociale, respect des paysages et de l'environnement, intégration d'espaces publics). La surface allouée à ces extensions sera réduite au strict nécessaire, soit 3,71 ha.
	D.Bilan	79 nouveaux logements prévus selon le projet communal + 9 logements réhabilités (vacance) soit un apport démographique projeté 198 habitants à horizon 2035. • 18 logements prévus sur les dents creuses et les fonds de jardins dans le cadre d'une densification de la trame bâtie existante ; • 52 logements prévus en extension de la tâche urbaine sur 3,71 ha ; • 9 logements vacants sont estimés à être réhabilités pour tendre vers un taux de vacance de 3%.

Axe		Justification
Axe 2 : renforcer les équipements et appuyer l'économie locale	A. Développer les équipements structurants et protéger les équipements existants	Afin de répondre à sa croissance démographique, la commune développe ses équipements depuis plusieurs années. Suivant cette dynamique, la municipalité souhaite développer à l'est un espace multimodal regroupant plusieurs équipements. En plus de renforcer l'attractivité communale, il bénéficiera au quotidien des habitants (crèche, école, associations, etc.) tout en maintenant la fonctionnalité des équipements existants. Par ailleurs, la commune souhaite protéger l'extension du château d'eau contre les risques incendies et préserver l'activité du plan d'eau au sud-est du village. Des zones encadrées reglementairement (à l'est) permettront la réalisation d'équipements déterminés et la protection d'équipements existant.
	B. Encourager le maintien et la création de commerces et de services dans la commune	Afin de développer son économie, son offre d'emploi locale et d'éviter les déplacements supra-communaux au quotidien, la commune souhaite encourager l'installation de commerces et de services sur son territoire.
	C. Permettre le développement d'un espace multimodal	La commune dispose d'équipements structurants classiques mais sous dimensionnés ou vieillissants (salle des fêtes), dont l'offre peut être complétée ou developpée (equipements sportifs) pour favoriser l'aspect présentiel et l'appropriation du territoire par ses habitants (école, médiathèque) Ainsi, la commune a pour projet de développer un espace multimodal regroupant plusieurs équipements (sportifs, éducatifs, sociaux, culturels) : citystade, crèche, aire de pique-nique, desservis par la voie verte qui pourra être repensée, et le développement de mobilités douces en direction du centre.
	D. Une attention portée aux espaces verts et de rencontre	Les chemins et sentiers de randonnées et les sentiers de VTT au nord du village existants doivent être entretenus et développés, afin de conserver et d'accroître l'attractivité touristique. Les futures opérations et les espaces résiduels auront été aménagés de manière à favoriser les interactions sociales à l'échelle du quartier, voire à polariser les rencontres sur une échelle plus large. Il conviendra de mener un travail sur l'espace public (aires de jeux, terrains de sport, parcs) et les places du village pour favoriser les rencontres,

Axe		Justification
Axe 3 : Améliorer les mobilités et la perméabilité	A. Travailler le partage de l'espace	Afin de diminuer les rejets polluants dans l'atmosphère par les véhicules motorisés et de renforcer la proximité au sein de la tâche urbaine (interquartiers, quartiers-bourg, habitations-ECS), la commune doit encourager l'établissement de liaisons douces au sein du village. Cela peut à la fois passer par un travail sur le partage de l'espace dans les quartiers existants et futurs, mais aussi par l'établissement de liaisons exclusivement destinées aux modes de déplacement doux et de proximité. Les axes à enjeux identifiés dans le rapport de présentation demanderont une attention particulière pour sécuriser les déplacements piétonniers. L'accès aux équipements, commerces et services sera facilité.
	B. Assurer liaison, sécurité et perméabilité entre les quartiers	Les mobilités entre quartiers sont à surveiller dans le centre du village et son faubourg. L'enjeu de sécurisation et de multimodalité est important sur la RD6113. Le partage de l'espace est peu matérialisé, peu aménagé (piétons) mais la commune a un projet de baisse de la vitesse en son centre (zone 30Km/h). Les secteurs du village devront être accessibles (véhicules motorisés, cyclistes, piétons) en toute sécurité. Les perméabilités seront améliorées entre les différents quartiers/pôles existants ou à venir.Plusieurs zones à enjeux en termes de partage de l'espace ont été délimitées dans le diagnostic. Dans le prolongement de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune pourra mener une politique d'aménagement en vue d'améliorer la configuration de ces axes. La commune veillera à définir une trame viaire pour les mobilités douces dans les quartiers existants et au centre afin de le désengorger. Elle établira des liaisons multimodales entre les futurs quartiers et le bâti existant et a pour projet de créer une entrée de ville.
	C. Penser les nouveaux quartiers dans une logique d'ensemble	Les futurs quartiers de Conilhac-Corbières devront être conçus au regard des préceptes de l'urbanisme contemporain. L'une des voies pour y parvenir résidera dans l'implantation d'espaces publics intermédiaires et végétalisés, favorisant les liens sociaux et les aménités. Les circulations entre les quartiers, de quelque nature qu'elles soient, doivent faire l'objet d'une réflexion, aussi bien pour améliorer l'existant que pour penser les futurs quartiers. Les nouveaux quartiers devront être conçus en cohérence avec la trame viaire présente et s'insérer naturellement dans l'existant afin de ne pas créer d'absence de « dialogue » entre les trames et des enclaves urbaines.
	D. Fludifier la circulation automobile dans les faubourgs	Les faubourgs matérialisés par la rue des commerces, la rue du Quatre, l'avenue des vignerons, le chemin du pont de Jean Petit, une partie du chemin de l'aérodrome ainsi que leurs transversales présentent des difficultés au niveau de la circulation, à la fois dues au stationnement anarchique et à la configuration même des axes (largeur de la voie, angles droits,RD6113). La commune entamera une réflexion sur une boucle de circulation à sens unique dans le centre-bourg. En sus, une voie de contournement sera créée en appoint de la RD.

Axe		Justification
Axe 4 : Préserver l'identité rurale et l'activité agricole	A. Préserver l'interface urbain-rural	Les relations entre voisinage et activités agricoles doivent être apaisées autant que possible, de manière à concilier les fonctions d'habitat et d'économie locale. Sur le plan réglementaire, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation, il sera essentiel de mener un travail sur la lisière agro-urbaine (écrans, zones tampons, etc.).
	B. Protéger le foncier agricole	Certaines terres sont considérées comme ayant des enjeux forts, notamment les grandes parcelles viticoles AOP rattachées à des exploitations pérennes. L'agriculture est le vecteur économique dominant. Si la commune a besoin d'ouvrir certaines surfaces à l'urbanisation pour se développer, elle veille avant tout à adopter une gestion économe de l'espace et à préserver les surfaces agricoles à enjeux forts.
	C. Encourager les acteurs de l'économie agricole dans leurs projets	La commune souhaite inscrire dans le PADD son ambition de permettre à l'agriculture de perdurer et de poursuivre sa mutation, ce qui pourra se matérialiser par un règlement permettant les projets agricoles dans les zones dédiées. Ainsi, les projets de développement des agriculteurs seront facilités. Les futurs aménagements en zone agricole se feront dans le respect de l'existant.
Axe 5 : Valorisation des paysages naturels et urbains	A. Une enveloppe urbaine à préserver	Conilhac-Corbières présente une trame historique composée d'un noyau ancien et de faubourgs encore bien lisibles de nos jours, caractérisée par une forte densité et une trame viaire resserrée. La cohérence de la trame urbaine de chaquer quartier est assurée par une harmonisation du bâti en fonction des architectures spécifiques aux époques de leurs développements respectifs. Les nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine doivent s'intégrer parfaitement avec leur environnement sur les plans architectural et paysager. Le règlement encadrera l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions.
	B. Protéger les différentes unités paysagères du territoire communal	Conilhac-Corbières présente trois grandes unités paysagères (les plateaux supérieurs de Maurou et de la Pierre, les falaises sèches des derniers contreforts des Corbière, et la plaine de Conilhac-Corbières). Ces entités sont garantes de l'identité communale et contribuent au cadre de vie et doivent être préservées.
	C. Valoriser et protéger l'architecture traditionnelle et les éléments de petit patrimoine	Conilhac-Corbières est une commune intrinsèquement rurale. Son patrimoine bâti et culturel en témoigne, tout comme ses paysages et son agriculture (viticulture). Cette dernière, aujourd'hui en mutation, doit être sauvegardée et soutenue, notamment pour sa valeur économique, paysagère et environnementale, tout comme les éléments clés de la ruralité dans leur globalité.
Axe 6 : Pérenniser l'aménité environnementale de la commune et valoriser l'utilisation d'énergies renouvelables	A. Veiller au maintien des corridors et des réservoirs de biodiversité	En s'appuyant sur les documents supra-communaux et notamment la trame verte et bleue du SCoT, la commune entend protéger ses espaces clés sur le plan environnemental.
	B. Tenir compte des enjeux environnementaux dans l'ouverture à urbanisation	Les espaces à forte valeur environnementale doivent être écartés de l'urbanisation future.
	C. Promouvoir les énergies renouvelables	Par l'installation, dans des zones à enjeux faibles de parcs de panneaux photovoltaïques et éoliens et en encourageant l'utilisation d'énergies vertes, la commune préserve l'environnement et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique.

2. Projet de PLU

2.1. Justification des zones à urbaniser (AU) couvertes par des OAP :

Pour chaque zone AU, une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie (articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme). L'OAP a pour fondement le respect des grandes orientations définies au sein du PADD, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les paysages, les transports et les déplacements.

Ainsi, 4 OAP sont définies dans le cadre du PLU de Conilhac-Corbières. À travers les OAP, la commune peut notamment imposer une densité minimale, en cohérence avec les prescriptions du SCoT de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois actuellement en vigueur, document opposable au PLU. Les OAP permettent également de fixer des modalités d'aménagement destinées à préserver les formes urbaines, le patrimoine bâti et paysager, ou encore à traduire concrètement les orientations communales en matière de développement urbain, démographique et social. Ces orientations tiennent compte, dans une démarche d'anticipation, des réflexions engagées dans le cadre du SCoT en cours de révision, sans toutefois préjuger de ses futures dispositions, celles-ci n'étant pas à ce jour juridiquement opposables.

- **OAP n°1**

Zone à urbaniser à destination d'habitat, sous maîtrise foncière communale, présentant une densité bâtie relativement faible. Secteur que la commune souhaite développer sur le plan urbain (Plusieurs habitations pré-existent à proximité immédiate du secteur, il est donc desservi par les réseaux électriques et AEP.). La densité bâtie choisie pour ce secteur (9 lgts/ha) vise à permettre la réalisation de 3 logements.

Sensibilités paysagères et environnementales : Volonté communale de renforcer la présence de la nature au sein des projets d'aménagement et d'optimiser l'organisation spatiale par la création de « cœurs verts » au sein des parcelles. Il seront matérialisés par la création, le regroupement de jardins en fonds de parcelles. Des essences d'arbres locales seront plantées. l'OAP associée garantira l'intégration paysagère de la zone (linéaires, implantation des constructions).

Sensibilité agricole: Aucune parcelle agricole ne se trouve dans cette zone

- **OAP n°2**

Zone à urbaniser à destination d'habitat, sous maîtrise foncière communale, présentant une densité bâtie équilibrée. Parcelle dont l'aménagement permettrait de créer une continuité du tissu urbain. Le projet, contrairement au quartier dans son ensemble, présente une multimodalité sur l'axe qui garantit sa desserte. La densité bâtie choisie pour ce secteur (14 lgts/ha) vise à permettre la réalisation de 6 logements.

Sensibilités paysagères et environnementales : Cette zone, située en entrée ouest de ville. Au-delà de ses marges nord s'étend le paysage agricole communal. Les covisibilités sur ce secteur s'étendent jusqu'à la montagne et depuis les deux chemins : Chem. du Pont de Jean Petit et Chem. des Baou¬cets, correspondant à des enjeux paysagers importants. La parcelle n'est pas végétalisée. Ainsi, la perméabilité sera au cœur de l'opération avec un partage de l'espace délimité par du revetement au sol (cheminements piétons), l'installation de mobilier urbain (bancs, etc.) et végétal (arbres d'essences locales). En fond de parcelle, la végétalisation est obligatoire pour la création d'ilôts de fraicheur. Ces mesures mises en place permettront de lutter contre les ilots de chaleur. Par ailleurs, l'OAP associée garantira l'intégration paysagère de la zone (linéaires, implantation des constructions).

Sensibilité agricole : Il s'agit d'une parcelle non cultivée, sans appellation particulière et sans enjeux.

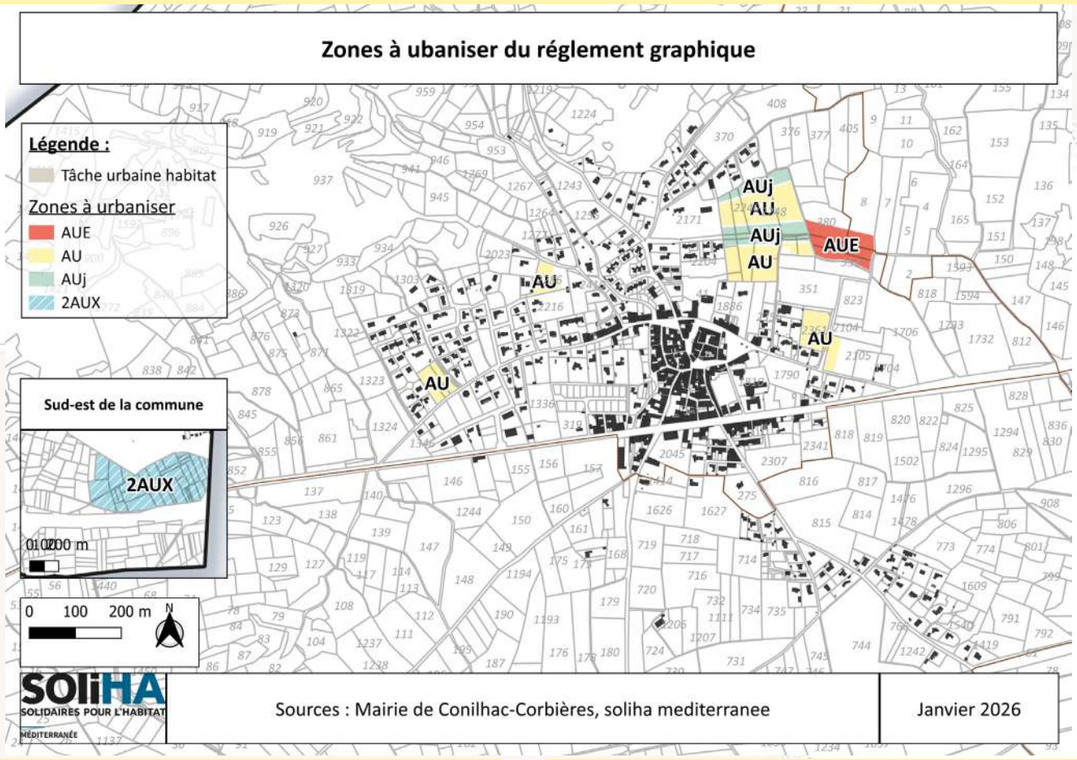
- **OAP n°3**

Zone à urbaniser à destination d'habitat, sous maîtrise foncière communale, présentant une densité bâtie équilibrée, en bordure de l'espace agricole. La zone sera à valoriser sur le plan paysager ce que pourra permettre une urbanisation encadrée par l'OAP associée. La densité bâtie choisie pour ce secteur (15 lgts/ha) vise à permettre la réalisation de 10 logements.

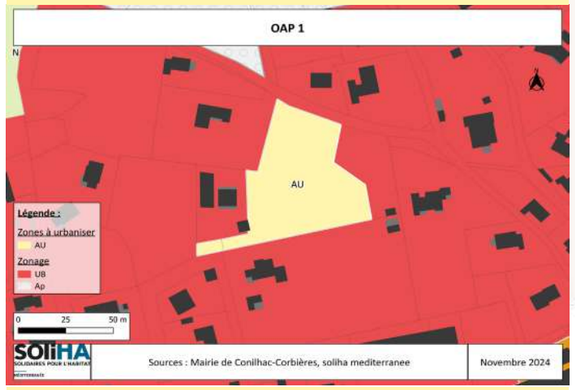
Sensibilités paysagères et environnementales : Pleinement intégrée au paysage agricole du territoire communal, son emprise réservée au projet fait partie intégrante de la lisière urbain-rural. Cependant, elle présente des enjeux paysagers limités (le projet ne sera visible que depuis son environnement immédiat (Chemin de la Crouzette et sur l'axe reliant le Cimetière au Chemin de la Crouzette). Toutefois, pour atténuer l'impact visuel et afin de lutter contre les ilots de chaleur, sur la parcelle de gauche, une zone NJ sera créée en fond de parcelle et délimitée par une rangée d'arbres (essences locales) pour favoriser l'interface urbain-rural avec une obligation d'entretien. Sur la parcelle de droite, la végétalisation des fonds de parcelles est recommandée.

Sensibilité agricole : La parcelle à gauche est une parcelle à enjeux agricoles moyens (répertoriée comme AOP/AOC mais non cultivée à ce jour), dont la pérennité interroge. La deuxième parcelle est une parcelle libre de toute culture, sans appellation particulière, dont l'avenir agricole paraît incertain donc sans enjeux agricoles particuliers.

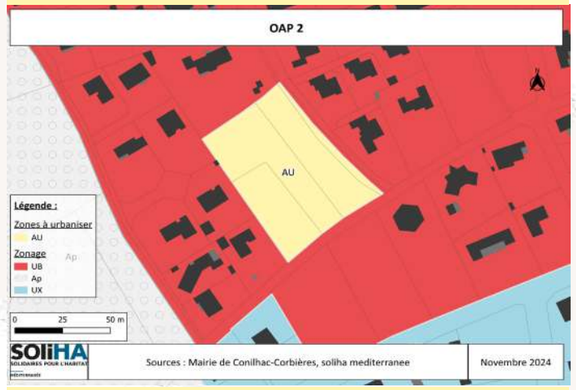
Carte 44 : Zones à urbaniser (AU) du réglement graphique à justifier; SOliHA Méditerranée, 2026



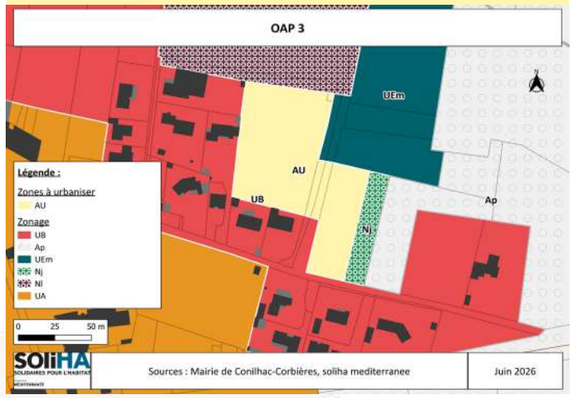
Carte 45 : OAP 1 ; SOLIHA méditerranée, 2024



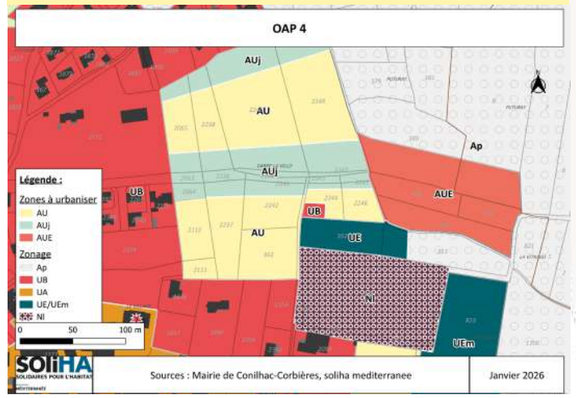
Carte 46 : OAP 2 ; SOLIHA méditerranée, 2024



Carte 47 : OAP 3 ; SOLIHA méditerranée, 2026



Carte 48 : OAP 4 ; SOLIHA méditerranée, 2026



- **OAP n°4**

La parcelle se situe au nord-est du territoire communal et son aménagement permettrait de créer une continuité avec le tissu urbain. L'emprise du projet est localisée à proximité du ruisseau de Lausine et du cimetière, avec accès direct à l'est depuis une voie communale, assez étroite et rendant complexe la circulation à double-sens. La parcelle est accessible également par l'Avenue de la République.

L'objectif est de créer une zone à urbaniser cohérente avec les quartiers environnants, offrant différentes typologies d'habitat afin de diversifier l'offre foncière et de renforcer la mixité sociale sur la commune. Le projet vise également à compléter l'offre d'équipements communaux, avec la création d'une crèche (en zone UB) et la constitution d'une réserve foncière pour un city-stade (en zone UE).

L'OAP est concerné par un Projet Urbain Partenarial (PUP) qui a été conçue pour laisser une marge d'adaptation nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du projet. Les parcelles concernées, de tailles variées, permettront d'assurer une diversité de formes urbaines et une mixité sociale dans les futures opérations. La commune a souhaité ne pas figer un schéma d'aménagement trop détaillé à ce stade car elle ne dispose pas encore de tous les éléments techniques nécessaires pour le faire de manière réaliste et pour ne pas risquer une impossibilité technique. Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- ***Typologie de logements :*** Le secteur accueillera en priorité de l'habitat individuel, groupé ou non. La commune souhaite également encourager des formes d'habitat innovantes et partagées, notamment sur les parcelles dont elle dispose de la jouissance (ex. : terrain à proximité de la crèche), telles qu'une résidence sénior ou un projet de co-living.
- ***Mixité sociale et générationnelle :*** La variété des tailles de parcelles permettra la diversification des offres de logements), favorisant une réelle mixité générationnelle au sein du quartier.
- ***Densité moyenne minimale :*** Une densité moyenne minimale sera recherchée dans ce secteur afin d'assurer une utilisation rationnelle du foncier, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette densité sera définie de manière à concilier qualité architecturale, intégration paysagère et respect du cadre de vie existant.
- ***Intégration paysagère et traitement des abords :*** Une zone tampon paysagère sera aménagée entre la voie principale et les futures constructions afin de limiter les nuisances sonores, renforcer la qualité paysagère et préserver la transition entre l'espace public et les espaces bâtis.

Ces dispositions garantissent que le futur développement résidentiel s'inscrira dans une logique de diversité typologique, tout en respectant les principes d'intégration et de densité maîtrisée.

L'OAP est organisée en deux secteurs :

- Secteur AU : destiné à accueillir les futures constructions résidentielles.
- Secteur AUj : C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

La densité bâtie choisie pour ce secteur (14,5 lgts/ha) vise à permettre la réalisation de 33 logements.

Sensibilités paysagères et environnementales : L'objectif, à travers la mise en place d'une OAP, est d'intégrer de manière paysagère les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone (orientation des faîtages, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles), et en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural sans effet de rupture trop important. Aucune végétation ne pré-existe sur l'emprise, quelques arbres en haute-tige sont visibles dans les jardins des îlots environnants depuis cette dernière et ses franges est constituent la lisière urbain-rural. Des perspectives paysagères sont offertes essentiellement depuis l'environnement proche, sur l'Avenue de la République. En réponse à cela, tous les espaces publics seront végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels. La lisière-urbain rural en entrée est de ville devra être végétalisée de manière à masquer partiellement les façades des constructions. Une zone NJ sera créée pour l'interface urbain-rural en fond de parcelle et aux abords de la voie de circulation à créer.

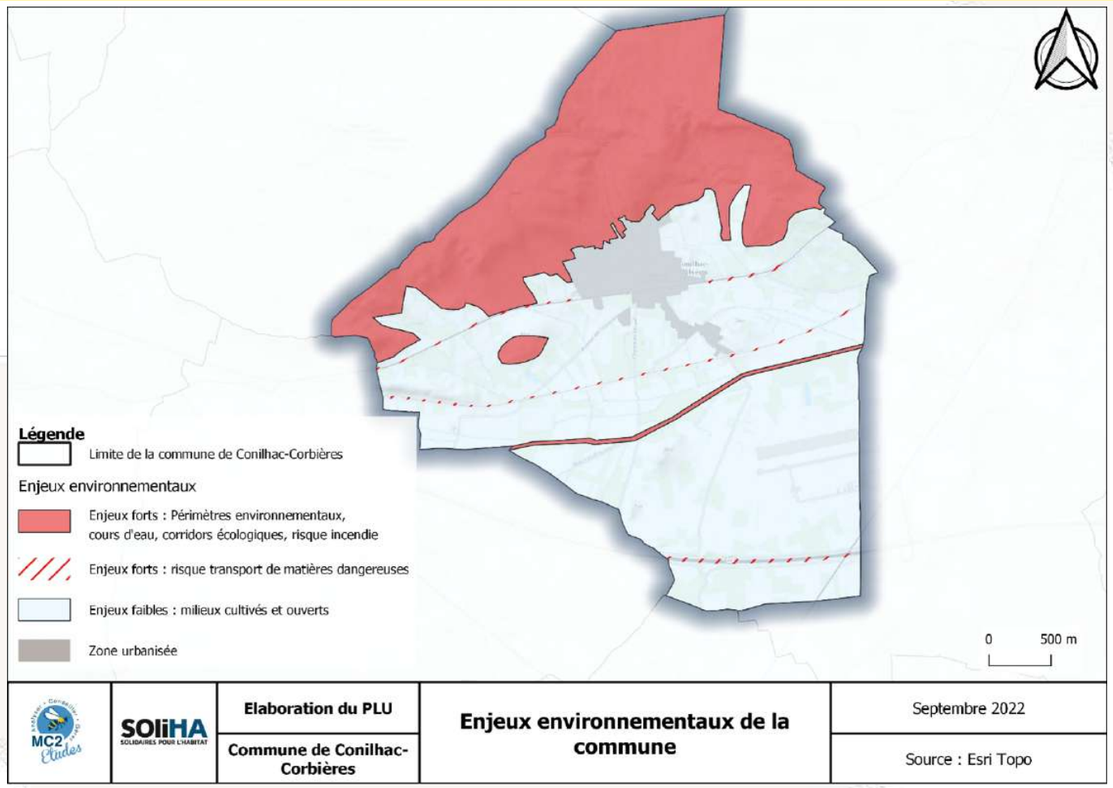
Sensibilité agricole : De pente quasi-nulle, elle n'est pas cultivée, ne présente aucune appellation particulière, et son exploitation future demeure incertaine.

2.2. Justification de la zone 2AUX :

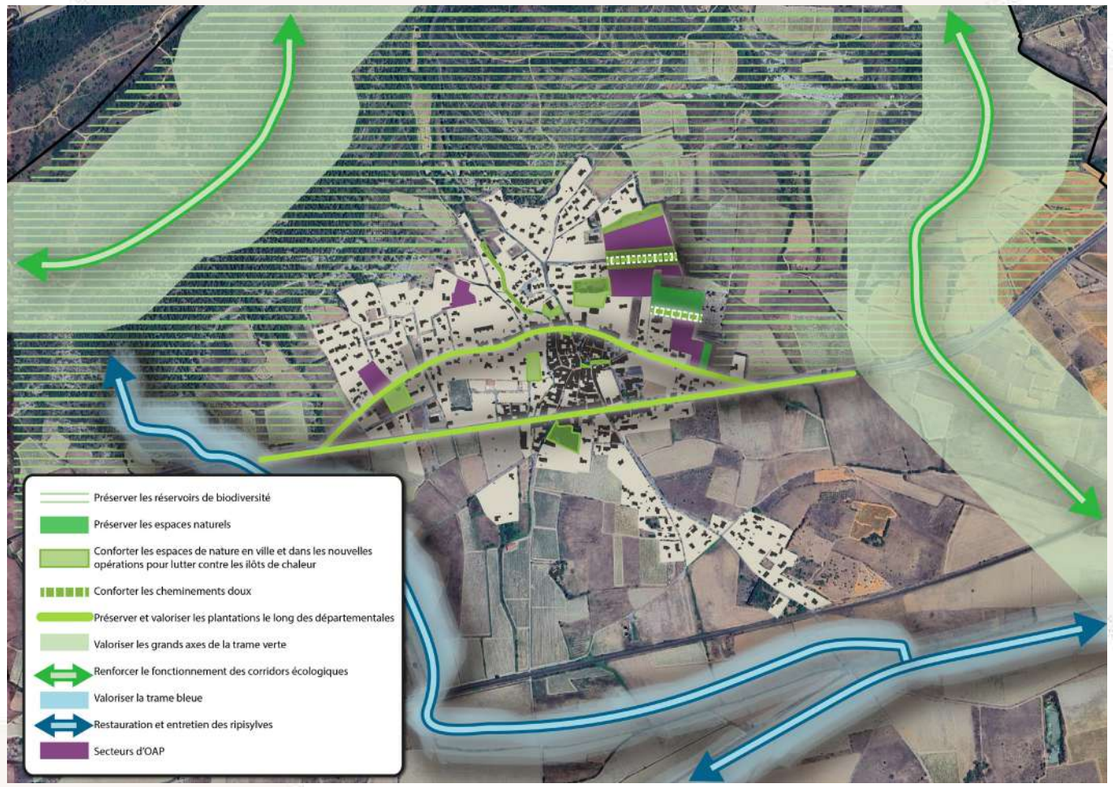
La zone 2AUX correspond à une zone à urbaniser à vocation économique intercommunale, d'une superficie de 26 hectares, située au sud du territoire communal. Elle est destinée à accueillir un projet d'extension de la zone commerciale de Caumont 3, identifié de longue date comme secteur stratégique pour le développement économique intercommunal et inscrit dans les orientations de développement communal et intercommunal.

Cette zone s'inscrit dans une logique de renforcement du pôle économique existant, en cohérence avec la structuration actuelle des

Carte 49 : Synthèse des enjeux environnementaux sur Conilhac-Corbières ; MC2 Etudes, 2022



Carte 50 : Intégration environnementale des OAP ; SOLIHA méditerranée, 2024



activités et avec les objectifs de développement économique portés par le territoire. Sa localisation, en continuité immédiate d'un secteur déjà urbanisé à vocation économique et à proximité des axes de circulation structurants (A61), permet de limiter l'étalement urbain et d'optimiser les infrastructures existantes.

La zone 2AUX est destinée à recevoir des activités économiques commerciales, artisanales et industrielles. Les règles qui y sont définies visent à conforter la vocation dominante de la zone, tout en garantissant la qualité architecturale et paysagère des constructions et aménagements, conformément aux objectifs de développement durable du PLU.

Une étude environnementale a été réalisée pour identifier les enjeux du secteur, et la conception de la zone a été pensée pour concilier développement économique et préservation des milieux. Cette approche reflète les orientations du PADD, qui prévoit un équilibre entre préservation des espaces sensibles et concentration de l'urbanisation économique dans un périmètre défini, évitant ainsi la dispersion des activités sur des secteurs écologiquement sensibles.

Le projet d'extension de Caumont 3 s'inscrit également dans une stratégie portée par la communauté de communes, dans le cadre d'un schéma global d'accueil des entreprises à l'échelle du territoire.

Classée en zone 2AUX, cette zone constitue une réserve foncière à vocation économique. Son ouverture à l'urbanisation est différée et conditionnée à une modification ou à une révision du PLU, garantissant la maîtrise du phasage de l'urbanisation, l'adaptation des équipements nécessaires et le respect des objectifs de développement durable définis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Sensibilités paysagères et environnementales : Le secteur présente des enjeux paysagers et environnementaux globalement faibles, au regard des éléments identifiés dans le diagnostic territorial. Toutefois, la zone est située à proximité immédiate de l'autoroute A61, ce qui implique la prise en compte d'un enjeu fort lié au risque de transport de matières dangereuses. Cet enjeu est intégré dans la définition des règles d'urbanisation et des prescriptions applicables à la zone, notamment en matière d'implantation, de gestion des accès et de sécurité.

Sensibilité agricole : La zone 2AUX est identifiée comme sans enjeux agricoles majeurs dans le diagnostic agricole. Elle correspond à des terrains déjà intégrés aux projets communaux depuis plusieurs années, ce qui justifie leur classement en zone à urbaniser et leur affectation à un usage économique, sans remise en cause de l'équilibre général des espaces agricoles du territoire.

2.3. Justification de la zone AUE :

La zone AUE correspond à une zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle délimite des secteurs actuellement à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation afin d'accueillir des équipements publics répondant aux besoins de la population.

La commune projette, à l'est du territoire communal, la création d'un pôle multimodal d'équipements, regroupant plusieurs fonctions complémentaires à vocation sportive, éducative et culturelle. Ce projet vise à renforcer l'offre d'équipements publics, aujourd'hui insuffisante ou vieillissante, et à améliorer leur accessibilité et leur mutualisation.

Dans ce cadre, au sein de l'OAP 4, la commune envisage le déplacement de la salle des fêtes existante, afin de permettre la construction d'un équipement de plus grande capacité et mieux adapté aux usages actuels, intégré au sein de cet espace multimodal.

L'aménagement de la zone AUE comprendra également la création d'une voie de desserte structurante, accompagnée d'espaces verts, ainsi que des espaces de loisirs et de détente, tels qu'une aire de pique-nique, contribuant à la qualité de vie et à l'attractivité du secteur.

Sensibilités paysagères et environnementales

Le secteur ne présente pas de sensibilité environnementale particulière identifiée dans le diagnostic. Néanmoins, l'aménagement de la zone intègre des principes forts de durabilité et d'insertion paysagère. Les espaces publics seront majoritairement perméables et végétalisés, favorisant la gestion des eaux pluviales et le confort d'usage.

La voie de desserte sera accompagnée de plantations d'arbres d'essences locales, et la lisière entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif, afin d'assurer une transition harmonieuse entre les milieux.

Sensibilité agricole

La zone AUE est identifiée comme sans enjeux agricoles majeurs dans le diagnostic agricole. Son classement en zone à urbaniser à vocation d'équipements publics ne porte pas atteinte à l'équilibre des espaces agricoles du territoire et répond à des besoins collectifs clairement identifiés.

2.4. Justification de la zone UA :

Ces zones recouvrent l'ensemble des quartiers historiques du village. Elles permettent d'assurer l'évolution du bâti existant dans le temps (modernisation, rénovation, aération de la trame viaire), tout en assurant le respect du caractère patrimonial de ces secteurs. Elle laisse également des possibilités de densification (dents creuses, fonds de jardin, réhabilitation de logements vacants), toujours dans le respect de l'existant. Les espaces concernés sont déjà urbanisés et le règlement vise à préserver la qualité paysagère de ces espaces patrimoniaux et identitaires pour la commune.

2.5. Justification de la zone UB :

Ces zones recouvrent l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune. Elles permettent d'assurer l'évolution du bâti existant dans le temps (extensions, travaux, réhabilitation), et visent principalement à encourager les inititatives de densification (dents creuses, fonds de jardin, recomposition urbaine, réhabilitation de logements vacants), tout en se montrant cohérent sur le plan paysager et urbain. Les espaces concernés sont pour la grande majorité déjà urbanisés et le règlement vise à permettre une amélioration des lisières urbain-rural et à assurer une cohérence architecturale d'ensemble. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

2.6. Justification de la zone UE :

La zone UE correspond aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, ainsi qu'aux équipements projetés, et comprend notamment, la station de relevage.

Au sein de l'OAP 4, en zone UE, la commune prévoit la réalisation d'équipements sportifs sur des terrains dont elle est propriétaire, où se trouve un city-stade, ainsi que des places de stationnement à revêtement perméable. Leur implantation s'inscrit en cohérence avec la stratégie communale de développement des équipements publics.

La zone UE se distingue par la présence de sous-secteurs spécifiques correspondant à des équipements déjà urbanisés :

- UEc : château d'eau, ouvrage technique stratégique protégeant l'alimentation en eau potable et la sécurité incendie.
- UEm : cimetière, equipement collectif existant, préservé pour garantir l'accessibilité et l'organisation des inhumations.
- UEp : station d'épuration, installation fonctionnelle pour le traitement des eaux usées, avec protection des accès et respect des normes environnementales.

Le règlement applicable à cette zone a pour objectifs d'assurer un équilibre architectural et paysager avec les espaces à vocation résidentielle environnants et de préserver la lisière urbain-rural, notamment dans les zones en interface avec la plaine agricole.

La zone UE est en interface directe avec la plaine agricole, ce qui implique un enjeu important d'intégration paysagère pour les futurs équipements sportifs et collectifs. Une lisière urbaine aménagée et paysagée au sein de l'OAP 4 sera mise en place pour assurer la transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces agricoles.

2.7. Justification de la zone UX :

La zone UX correspond aux secteurs de la commune dédiés aux activités économiques, regroupant des fonctions commerciales, artisanales, industrielles et de services. Elle recouvre des espaces déjà urbanisés, identifiés pour leur vocation économique. Le règlement vise à permettre le maintien et le développement de ces activités, tout en assurant leur compatibilité avec le fonctionnement urbain et le voisinage, notamment en encadrant les nuisances potentielles. Il autorise également, de manière encadrée, des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage, surveillance). Les règles définies permettent d'organiser ces secteurs, d'assurer une desserte adaptée et de garantir une insertion cohérente des constructions dans leur environnement. La zone UX s'inscrit ainsi dans une logique de développement économique maîtrisé, en cohérence avec les orientations du projet communal.

2.8. Justification de la zone A :

Ces zones recouvrent les parcelles agricoles de la commune (à l'exception des petites poches ponctuelles d'agriculture dans des zones naturelles). Elles permettent la réalisation de projets bâtis occasionnels (hangars par exemple) et se montrant strictement nécessaires pour l'exploitation. Elles pourront également permettre des implantations de parcs photovoltaïques, qui resteront soumises à l'étude de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) afin de démontrer leur caractère justifié. Ces zones ne se trouvent pas dans des secteurs à fort enjeux paysagers. Ces zones permettent le développement de l'activité agricole. Ce sont des parcelles agricoles non destinées à l'urbanisation, sauf projets ponctuels et nécessaires à l'activité agricole. Elles pourront permettre, au cas par cas, l'implantation d'installations photovoltaïques dans le cadre de la transition énergétique. Elles comprennent :

- **un sous-secteur Ap** destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ; Ces zones revêtent la même fonction que les zones A, mais présenteront un règlement plus restrictif en ce qui concerne l'implantation et l'aspect des constructions à caractère agricole, du fait

d'une sensibilité paysagère plus importante. L'implantation d'installations photovoltaïques y est interdite pour des motifs d'ordre paysagers. Protection paysagère accrue dans le règlement pour ces zones se trouvant dans des secteurs à forts enjeux paysagers répertoriés dans le diagnostic. Parcelles agricoles non destinées à l'urbanisation, sauf projets ponctuels et nécessaires à l'activité agricole. Ces zones permettent le développement de l'activité agricole à proximité directe des sièges d'exploitation.

- **un sous-secteur Ae,** correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

2.8. Justification de la zone N :

Les zones naturelles (zones N) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique. Ces zones visent à préserver l'intégrité environnementale et paysagère, à limiter l'artificialisation des sols et à encadrer l'urbanisation afin de maintenir l'équilibre entre développement communal et protection des milieux sensibles.

La zone N se décline en sous-secteurs, chacun présentant des usages et enjeux spécifiques :

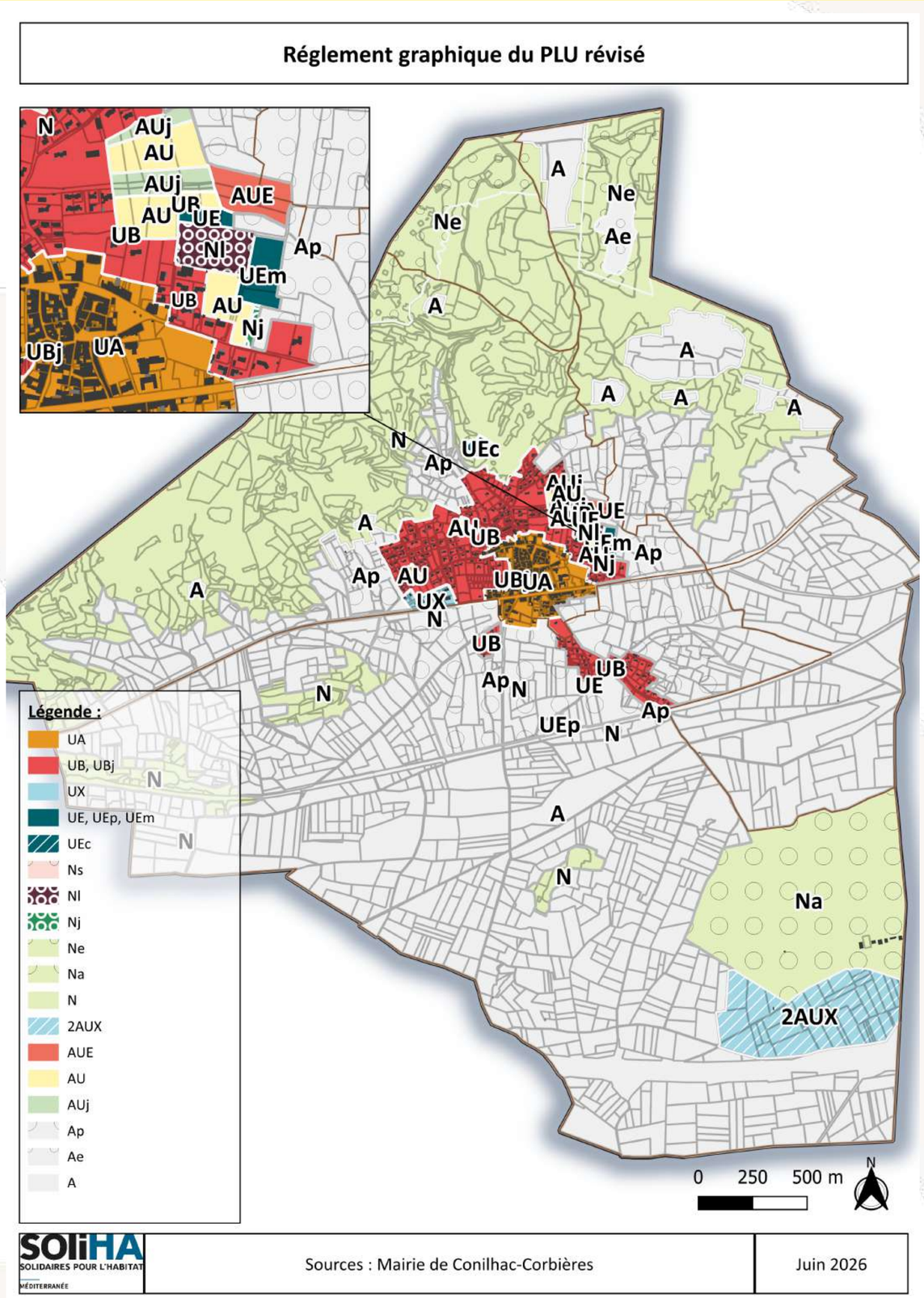
- **un secteur Na lié à l'aérodrome ;** Les occupations sont limitées aux constructions nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et aux équipements collectifs existants ou projetés.
- **un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;** La zone Ne, identifiée au PLU, comprend la zone d'accélération du projet éolien de La Plagne, en complément des parcs existants de Cers et Conilhac. Elle accueille l'une des quatre éoliennes prévues dans le cadre du projet, validée par arrêté préfectoral n°ENR-2024-103. Sur Conilhac-Corbières, trois éoliennes sont prévues, dont une seule en zone Ne ; la quatrième est implantée sur Escales. Les objectifs principaux sont :
  - Complémentarité avec les parcs existants : la zone Ne prolonge les parcs éoliens existants, limitant le mitage du territoire et la prolifération désorganisée des projets éoliens.
  - Gestion maîtrisée de l'impact environnemental : l'implantation se fait en continuité spatiale et technique avec les éoliennes existantes, en tenant compte des mesures d'évitement, de réduction et, si nécessaire, de compensation, détaillées dans l'étude d'impact et analysées par les services de l'État. Cette étude inclut l'état initial des taxons présents, l'évaluation des impacts cumulés et un suivi écologique renforcé.
  - Cohérence avec les objectifs de développement des ENR : le projet est en conformité avec le SRADDET Occitanie, le PCAET intercommunal et les engagements nationaux (PPE). Il contribue à diversifier les sources d'énergie locales, renforcer la résilience énergétique et réduire la dépendance aux énergies fossiles.
  - Pas de dynamique d'extension non maîtrisée : la zone Ne a été délimitée de manière stricte, sans projet complémentaire prévu au-delà de cette implantation.
- La zone Ne permet également de réduire l'emprise paysagère du parc, homogénéiser le modèle d'éolienne avec les parcs existants et garantir que toutes les nouvelles éoliennes s'implantent en dehors de la zone d'influence du Canal du Midi. Cette planification encadrée assure une cohérence environnementale et réglementaire.
- **un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;** Les occupations se limitent aux aménagements paysagers non imperméabilisés ; toute construction ou extension liée à l'habitation est interdite.
- **un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.** Les occupations sont réservées aux équipements d'intérêt collectif pour activités de plein air, zones de loisirs et aménagements accueillant du public, de manière respectueuse des milieux naturels.

Tableaux 16 et 17 : Bilan du projet ; SOliHA Méditerranée, 2024

Désignation des zones à urbaniser (habitat)	AU (OAP 1)	AU (OAP 2)	AU (OAP 3)	AU (OAP 4)
Nombre d'habitants estimé	7	14	23	76
Nombre de logements prévus	3	6	10	33
Taille des ménages retenue	2,3 (INSEE 2021)	2,3 (INSEE 2021)	2,3 (INSEE 2021)	2,3 (INSEE 2021)
Densité prévue (logts/ha)	9	14	15	14,5
Surface brute mobilisée (ha)	0,35 ha	0,43 ha	0,67 ha	2,27 ha

Désignation des zones à urbaniser (équipements)	AUE
Surface brute mobilisée (m²)	10 659 m²

Carte 51 : Reglement graphique du PLU Révisé ; SOliHA Méditerranée, 2024



LEXIQUE

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ce sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la Loi Grenelle II. Les OAP sont une des pièces constituant les PLU et concernent le même cadre territorial. Ainsi, un PLU communal n'inclut que des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones AU, échéancier des équipements publics…), tandis qu'un PLU intercommunal y ajoute des dispositions sur l'habitat ou les transports. Dans le respect du PADD et des documents plus généraux, tels que le SCoT, elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

Multimodalité : il s'agit de l'existence de différents modes de transports pour un seul et même trajet. Dans le domaine des politiques de transports, cette approche atteste de la volonté de développer des chaînes de transport alternatives à la route ou l'utilisation de véhicules particuliers dont l'impact environnemental est considéré comme trop négatif.

NATURA 2000 : c'est un réseau qui répertorie les sites naturels ou semi-naturels de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La commission européenne, en accord avec les Etats membres, a fixé le 21 Mai 1992, le principe de ce réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire. L'objectif est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites NATURA 2000, » tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles (Conseil de l'Europe, 1992).

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : l'inventaire des ZNIEFF est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique, établi à l'échelle nationale à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'environnement. C'est un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Il différence les ZNIEFF de type 1 (sites de superficie limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale et européenne), et les ZNIEFF de type 2 'grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes, qui peuvent inclure plusieurs ZNIEFF de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère).

Trame verte et bleue (TVB) : elle désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Elle a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est dont un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanité : elle renvoie à la définition de ce qui fait ville ; le géographe Jacques Lévy définit ce qui fait ville par son urbanité, soit la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Elle permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, à savoir de la plus grande à la plus faible. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville. Est urbain ce qui est organisé de manière à favoriser les échanges, en prenant compte de tous les besoins (matériels, culturels, sociaux…) et en optimisant les ressources.

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme : « Le territoire français et le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Commune de Conilhac-Corbières

Tampon de la commune	Tampon de la préfecture

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2 Document graphique

Échelle 1/5800

SOLIHA – MEDITERRANEE, – 3, rue Marjardin 30 000 Nîmes - 0466119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 327 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

Légende :

Zonage

- UA : Zone qui recouvre le centre du village et ses extensions de la période du 19eme siècle
- UB : Zone qui recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire
- UBj : Secteur de la zone UB dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin
- UX : Zone d'activité destinée à l'industrie, l'artisant, le commerce et les services
- A : Zone à protéger en raison de son potentiel agricole
- Ap :Secteur où toute construction est interdite en raison de son intérêt paysager particulier lié à son utilisation agricole
- Ae : Secteur naturel où les centreales éoliennes ou photovoltaïques sont possibles
- AU : Zone destinée à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation
- AUj : Secteur de la zone AU réservé aux infrastructures de desserte et voirie
- 2AUX : Zone d'activités économiques intercommunale à urbaniser : projet d'agrandissement de la zone commerciale de Caumont 3
- AUE : Zone destinée à la création d'équipements publics
- UE : Zone destinée aux équipements publics et notamment à la station de relevage
- UEm : Zone d'équipement (cimetière)
- UEp : Zone destinée à la station d'épuration
- UEc : Zone destinée au château d'eau
- N : Zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et des paysages
- Ne : Secteur naturel où les centreales éoliennes ou photovoltaïques sont possibles
- Na : Secteur naturel où les constructions liées à l'aérodrome sont possibles
- Nl : Zone naturelle de loisirs
- Nj : Zone naturelle à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins

Prescriptions surfaciques :

- Emplacements Réservés (ER)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Zone inondable (Atlas des Zones Inondables)
- Zone d'Intérêt Patrimonial (ZIP)

Prescriptions linéaires :

- Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Prescriptions ponctuelles :

- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger

Emplacements réservés

N°	Destination	Localisation (parcelles)	Surface (en m²)
1	Création d'une voie	A353/A354/A356/A2236 A2239/A2241/A2243/ A2245/A2247	3585
2	Réalisation d'une zone de loisir plein air non imperméabilisée	A0351	9868
3	Création d'un espace multimodal et un équipement sportif	A0354, A0355, A0356, A0380, WB0008	10660
4	Agrandissement cour école/Mairie	A0242	386
5	Création d'une voie	B822/B825/ B828/B1183 B1184/ B1294	8316
6	Développement de la station d'épuration	B0749	3123
7	Aménagement entrée de ville	A1324, A1326, B0145	10800
8	Station de relevage	B1304	889
9	Station de relevage	B1086	229
10	Station de relevage	A2358	51

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

N°	Désignation	Référence législative
1	Poche	L.151-19 Code de l'Urbanisme
2	Clocher	L.151-19 Code de l'Urbanisme
3	Eglise	L.151-19 Code de l'Urbanisme
4	Moulin de Corsiberme	L.151-19 Code de l'Urbanisme
5	Mairie	L.151-19 Code de l'Urbanisme
6	Télégraphes chappes	L.151-19 Code de l'Urbanisme
7	Fontaine Font-d'en-Peyre	L.151-19 Code de l'Urbanisme
8	Fontaine Font-d'en-Peyre	L.151-19 Code de l'Urbanisme
9	La Sallaliers, point de résurgence des eaux de pluie	L.151-19 Code de l'Urbanisme
10	Maison bourgeoise 5 rue du Château	L.151-19 Code de l'Urbanisme
11	Maison bourgeoise 14 avenue 111	L.151-19 Code de l'Urbanisme
12	Maison bourgeoise 21 rue des Commerces	L.151-19 Code de l'Urbanisme
13	Cave viticole 1 chemin des Oliviers	L.151-19 Code de l'Urbanisme
14	Cave viticole 14 av des Vignerons	L.151-19 Code de l'Urbanisme
15	Cave viticole 31 av 111	L.151-19 Code de l'Urbanisme
16	Cave viticole 2 rue de la Fontaine	L.151-19 Code de l'Urbanisme
17	Maison de village 17 rue de la Fount-d'en-Peyre	L.151-19 Code de l'Urbanisme
18	Maison de village 46 avenue 113	L.151-19 Code de l'Urbanisme
19	Maison de village 24 rue des Commerces	L.151-19 Code de l'Urbanisme
20	Remise agricole 8 rue de la Fount-d'en-Peyre	L.151-19 Code de l'Urbanisme
21	Remise agricole 11 rue de la Fount-d'en-Peyre	L.151-19 Code de l'Urbanisme
22	Remise agricole 6 impasse de l'Abreuvoir	L.151-19 Code de l'Urbanisme
23	Remise agricole 10 rue des Commerces	L.151-19 Code de l'Urbanisme

0 500 1 000 1 500 2 000 m

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MÉDITERRANÉE

Commune de Conilhac-Corbières

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Tampon de la commune	Tampon de la préfecture

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Règlement écrit

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 43

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 65

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 75

LEXIQUE 84

ANNEXE 1 : DÉTAIL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 86

ANNEXE 2 : PRECONISATIONS DU SDIS 90

ANNEXE 3 : BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DES CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 108

ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 109

ANNEXE 5 : LISTE DES ÉLÉMENTS À PROTÉGER EN VERTU DES ARTICLES L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 110

ANNEXE 6 : LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES LOCALES 111

ANNEXE 7 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE (ZONAGE) 112

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 1. Champ d'application

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, est applicable au territoire de la commune de Conilhac-Corbières.

Outre sa partie écrite, il comprend un ou des documents graphiques délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-après et d'autres prescriptions réglementaires, ainsi que les dispositions particulières applicables dans :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- les secteurs d'aléa glissement de terrain et les zones sensibles aux feux de forêt ;
- les secteurs de risque inondation ;
- les secteurs de mixité sociale et les secteurs de taille minimale de logement.

Le règlement comprend également en annexe :

- la liste des bâtiments repérés dans les zones agricoles, naturelles ou forestières pouvant faire l'objet d'un changement de destination (annexe 3) ;
- la liste des emplacements réservés (annexe 4) ;
- la liste des éléments du patrimoine bâti, paysager ou des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (annexe 5).

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant, les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et des dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du Plan Local d'Urbanisme ;
- les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.S.D) applicables aux activités économiques et agricoles ;
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- les dispositions du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif au procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code Forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC) ;
- les dispositions des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs au risque parasismique ;
- les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au PLU.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- des zones urbaines (UA, UB) ;
- des zones à urbaniser (AU) ;
- des zones naturelles (N) ;
- des zones agricoles (A) ;
- les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- des Espaces Boisés Classés (EBC).

Article 4. Adaptations mineures

Sous réserve des dispositions énoncées à l'article 5 ci-après, en vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5. Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

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

Sur la base de l'article L.152-5 du même code, il peut être dérogé aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser en précisant le cas échéant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

L'article L.152-5 ne s'applique pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du Patrimoine, aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code, aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code, ainsi qu'aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6. Travaux sur des immeubles bâtis existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'en n'aggravent pas la non-conformité ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

Article 7. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8. Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone U ou AU, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application des règles alternatives édictées à leur bénéfice par le Plan Local d'Urbanisme.
Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L.151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article 8. Patrimoine archéologique

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à déclaration préalable, au permis de construire, au permis d'aménager, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du préfet représenté par le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 9. Éléments et secteurs de paysage

Le règlement du PLU peut, selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

Article 10. Espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du présent règlement repère des espaces boisés classés comme des bois, des forêts, des parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
Ils devront faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le passage d'un réseau souterrain ne compromettant pas l'affectation boisée du sol peut être autorisé.

Article 11. Inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des zones urbaines et à urbaniser, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la RD6113. Cette interdiction ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article 12. Dispositions liées aux routes départementales

Conditions de desserte et d'accès aux routes départementales:
Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.
Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicité une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.
La division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.
Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:
Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être conditionnés afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales , et sous réserve que celles-ci soient autorisées.
Les saillies sur les routes départementales:
Les saillies sur le domaine public devront respecter les dispositions du règlement départemental de voirie ou être réduites au respect des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien afin que soient assurées la sécurité et la commodité du passage, surtout dans le centre de l'agglomération.
Les excavation à proximité des routes départementales:
Les excavations à ciel ouvert (dont les piscines et bassins de rétention) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par

mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures en bordure des routes départementales:

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Tout propriétaire désirant édifier une clôture à proximité du dit domaine est encouragé à déposer, au préalable, une demande d'alignement.

Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages. Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

Ouverture des portails et stationnement des véhicules sur les routes départementales:

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle, ou par le biais d'un portail coulissant, et sera proscrite sur l'emprise de la route départementale.

En dehors de l'agglomération, les portes et portails devront être positionnés de manière à permettre le stationnement d'au moins 1 véhicule sur la parcelle et ainsi éviter les manoeuvres sur la chaussée ou les accotements de la voirie départementale. Un recul minimal de 5 mètres par rapport à la chaussée devra être respecté. En agglomération, la commune appréciera l'opportunité d'instaurer un tel recul.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale.

Dans le cadre de constructions nouvelles, les places de stationnement devront être prévues sur la parcelle ou sur la zone à urbaniser. En cas de changement de destination d'un bâtiment, un espace affecté au stationnement devra être prévu.

Un nombre suffisant de places de stationnement devra être prévu en fonction de la nature de l'opération et des besoins générés par le projet

Article 13. Règles relatives aux routes à grande circulation

En application des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations situées le long des autoroutes et routes classées comme grande circulation sont soumises aux règles suivantes :

- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :
  - de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et notamment l'autoroute A61 ;
  - de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Ces dispositions s'appliquent notamment à la route départementale RD6113, classée à grande circulation.

Au titre de l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, l'interdiction ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article 14. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2015120-0082, et en application des décrets n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures des transports terrestres et modifiant le Code l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit cartographiés en annexe 7 du présent règlement écrit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.

Article 15. Rappels généraux

1. Règle générale

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 Novembre 1938).

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

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les centrales électriques solaires) est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 12 du règlement de la zone concernée.

2. Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment dans les sous-secteurs Ap, Na et Ne selon les dispositions édictées au sein des titres IV et V.

Article 16. Les obligations légales de débroussaillement (OLD)

Les obligations légales de débroussaillement (OLD) ont été établies par la loi de 1985 concernant la gestion, la valorisation, et la protection des forêts, laquelle a été ensuite clarifiée par la loi d'orientation sur la forêt de 2001 pour en définir plus précisément le champ d'application. Ce débroussaillement, ainsi que le maintien en état débroussaillé, constituent des éléments clés dans la défense des forêts contre les incendies. La réduction de la masse végétale combustible permet de diminuer l'intensité des feux et de ralentir leur propagation en créant des discontinuités. Cela facilite la protection des enjeux et renforce la sécurité des pompiers.

Les obligations légales de débroussaillement (OLD) sont énoncées dans le code forestier, et dans chaque département, le préfet détermine les modalités de mise en œuvre du débroussaillement en fonction de la nature des risques. Les OLD ont un double objectif :

- Réduire l'impact des incendies se propageant de la forêt vers les zones habitées.
- Protéger la forêt des incendies se déclenchant aux abords des zones habitées et des infrastructures linéaires telles que les routes, voies de chemin de fer et lignes électriques aériennes.

Un terrain doit être maintenu en état débroussaillé s'il est situé à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt. Cette opération doit être réalisée autour de l'habitation sur une profondeur de 50 mètres. Le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif), le débroussaillement doit être fait autour de l'habitation sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 17. Prévention des incendies et feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).
Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront comporter des essences le moins inflammable possible.
Le respect de l'arrêté préfectoral n°DDTM-SAFEB-UFCB-2024-094 du 15 juillet 2024, portant réglementation de certains travaux mécaniques dans le cadre de la prévention des incendies de forêt, est également exigé.

Les OAP 1, 2 et 4 du présent PLU, situées à moins de 200 mètres d'un espace combustible de plus de 4 hectares, sont concernées par ces prescriptions, ces secteurs se trouvant au sein du PPRIF du massif de la Pinède de Lézignan, classé en aléa feu de forêt moyen.
En conséquence, toutes les opérations d'aménagement ou de construction dans ces zones doivent impérativement respecter l'ensemble des dispositions relatives au débroussaillement, à l'usage du feu et aux travaux mécaniques.

Article 18. Recul des constructions à proximité des massifs forestiers

Afin de préserver la sécurité des personnes et des biens, de maintenir la pérennité des massifs boisés et de limiter les interventions d'abattage d'arbres, il est institué une règle spécifique de recul des constructions vis-à-vis des forêts relevant du régime forestier.
Lorsqu'un projet est situé en limite ou à proximité immédiate d'un massif forestier public dont les pourtours ne sont pas urbanisés, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les constructions, annexes, clôtures et aménagements doivent observer un recul minimal de 30 à 50 mètres à compter de la lisière forestière, conformément aux préconisations de l'Office National des Forêts (ONF).

Ce recul a pour objet de prévenir les risques liés à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles, ainsi que les demandes ultérieures d'abattage pouvant porter atteinte au massif

- Le maintien, ou à défaut la création, de chemins de passage destinés au déplacement des engins d'exploitation forestière, des véhicules de travaux à fort tonnage et des véhicules de secours, notamment dans le cadre de la prévention et de la lutte contre les incendies de forêt, devra être assuré.
- En cas de création d'un lotissement ou d'un projet d'aménagement adossé à une forêt, ces prescriptions devront être intégrées dès la conception du projet et matérialisées dans le plan de composition.

Ces prescriptions visent à assurer une cohabitation durable entre les espaces urbanisés et les espaces forestiers, dans le respect des enjeux de sécurité, de gestion forestière et de prévention des incendies.

Article 19. Les réseaux publics de distribution d'électricité

L'ordonnance n°2023-816 du 23 août 2023, entrée en vigueur le 10 novembre 2023, introduit un nouvel article L 342-21 dans le Code de l'énergie. Cet article reprend intégralement les dispositions précédentes de l'article L 342-11 telles qu'issues de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 sur l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Une nouveauté est également ajoutée : ***«Le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution»***.

Article 20. Dispositions relatives au risque inondation - Atlas des zones inondables

Les secteurs identifiés comme inondables dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) annexé au porter à connaissance de l'État doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les projets susceptibles de compromettre la sécurité publique en cas d'inondation peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spécifiques.
En zone urbanisée :
-Les établissements recevant du public vulnérable (enfants, personnes âgées, etc.) sont interdits, ainsi que les campings et les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
Sauf information, ayant déterminé une hauteur de crue supérieure à 50cm à l'endroit du projet (dans ce cas, toute nouvelle construction est interdite) :
-Les autres constructions nouvelles sont admises à condition de surélever les planchers des pièces constituant surface de plancher de 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du projet. Les autres planchers seront surélevés d'au moins 0,20m par rapport au terrain naturel.
-Les réfections, extensions et les changements de destination sont admis s'ils ne conduisent pas à une augmentation du nombre de personnes exposées au risque et sous réserve de surélever les planchers des pièces habitées de 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du projet ou de 0,20 m en cas de communication avec le bâti existant.
En zone non urbanisée :
-Toute construction nouvelle est interdite, sauf celles précisées ci-dessous :
Peuvent être admis :

- Les locaux agricoles sans création de logement ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général à fonction collective ;
- Les ouvrages producteurs d'énergie renouvelable sous réserve de placer les équipements au moins à 0,20 m au-dessus des plus hautes eaux connues et d'attester de la solidité des ancrages face aux embâcles.
- Les abris de jardin de moins de 10m²

Les planchers seront surélevés de 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du projet.
Ces règles s'appliquent sans préjudice d'éventuelles prescriptions plus contraignantes imposées par un futur Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), s'il venait à être approuvé.
Lors de l'instruction des permis, il conviendra de solliciter l'avis des services de l'Etat spécialisés dans la prévention des risques inondations pour tout projet en zone inondable.

Article 21. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune pour les cours d'eau et fossés d'écoulement

Sur l'ensemble de la commune toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1km². Cette bande sera réduite à 3m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1km²

Article 22 - Respect du DPAC de VINCI Autoroutes

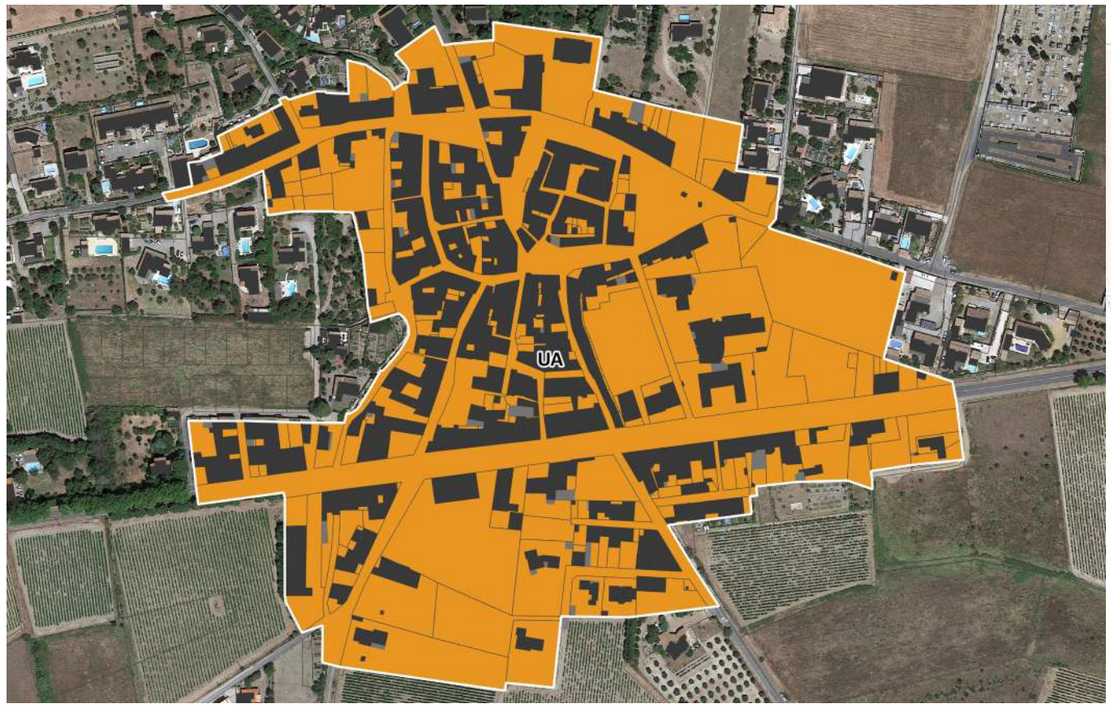
Dans le cadre de toute opération d'urbanisme, de construction, d'aménagement ou de modification de l'environnement sur le territoire de la commune, les dispositions applicables du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) de VINCI Autoroutes doivent être strictement respectées, conformément aux préconisations émises par VINCI.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Destination des constructions



Article UA1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions, destinations, occupations, utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépots de marchandises à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les exhaussements et les affouillements.

Article UA2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Occupations et utilisations du sol autorisées

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :

- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les changements de destination pour de l'équipement d'intérêt collectif et des services publics ;
- les constructions nouvelles à destination d'habitation (cf. annexe 1) ;
- les changements de destination pour de l'habitation ;
- les constructions nouvelles relatives au commerce et aux activités de service (cf. annexe 1) :
  - liées à l'artisanat inférieures à 150 m² d'emprise au sol ;
  - liées au commerce de détail inférieures à 150 m² de surface de vente ;
  - liées à la restauration ;
  - liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - liées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour du commerce ou activités de service définis ci-avant ;
- les changements de destination pour la réalisation de bureaux ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, autres que celles devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- les extensions, sans que leur emprise au sol ne dépasse 25% de celle du bâtiment principal, et dans la limite de 40m² ;
- les annexes, sans que leur emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal ;
- les piscines, ainsi que leurs locaux techniques de superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

2. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UA

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Conditions de desserte

Article UA3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Conditions d'aménagement

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article UA4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques. Le câblage des réseaux et les raccordements doivent être faits en souterrain.

Article UA5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles édictées s'appliquent aux nouvelles constructions, rénovations et changements de destination.

3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).
Une place de stationnement devra être créée pour toute construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m², ainsi qu'une place par tranche de 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

ZONE UA

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Conditions d'implantation

Article UA6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux routes classées à grande circulation, pour lesquelles les règles définies dans les dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement prévalent sur les règles du présent article.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale implantée sur l'une des parcelles immédiatement contiguës (cf. schéma 1 présenté en annexe).

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes de logement existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UA7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15 mètres.
Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12 mètres, la construction devra être contiguë à au moins l'une des deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15 mètres. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs maçonnés de 2 mètres et ne dépassant pas la hauteur de la construction hors toiture, porches, portails pleins, etc.) (cf. schéma 2 présenté en annexe).
Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

2. Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- pour les pergolas ou auvents, accolés à une habitation et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m², dont l'implantation est libre ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UA8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 3 mètres (cf. schéma 3 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les locaux techniques liés à la piscine et les abris de jardin dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m² ;
- pour les piscines, dont la distance d'implantation minimale est de 1,50 m.

Article UA9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nimes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UA

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Architecture & paysage

Article UA10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la 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.

2. Règle générale

Afin d'harmoniser cet espace bâti, la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à 8m au faîtage, ou ne peut être supérieure à la hauteur au faîtage d'un bâtiment mitoyen (cf. schéma 4 présenté en annexe).
La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2,5 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) du bâtiment principal ;
- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique ;
- pour les annexes de logement implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'annexe dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 6 mètres au faîtage du toit et 4 mètres à l'égout du toit. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante (cf. schéma 5 présenté en annexe).

Article UA11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve

3.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :

- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- les pentes de toit seront de 30% pour les toitures en pente ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
- les toitures-terrasses devront être invisibles depuis l'espace public, et comporteront un claustra d'aspect bois ou fer forgé, tout en conservant les génoises existantes en cas de rénovation ;
- la toiture pourra comporter un ou plusieurs pans de toit ;
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture devront être encastrés ou en surplomb ;
- dans le cas d'une pose en surplomb, les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans l'environnement ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

Bâtiment principal/Annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher :

- lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être dans le même sens que ceux des constructions existantes.
- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

Autres bâtiments/Annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher :

- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

3.2. Ouvertures

Forme :

- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement ;
- les volets roulants sont autorisés, et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :

- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu ;

ZONE UA

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Architecture & paysage

- les teintes des menuiseries du bâtiment principal et de ses annexes seront harmonisées.

3.3. Façades

Aspect :

- à part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ou mixtes ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les bardages enduits ou d'aspect bois sont autorisés dans le respect de l'environnement ;
- les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.).

Teintes :

- une seule couleur est autorisée pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière, à l'exception des encadrements qui pourront présenter une teinte différente ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités selon les mêmes modalités que la façade principale.

3.4. Détails d'architecture

- les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches…,) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine ;
- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti. Lesdits éléments donnant directement sur l'espace public sont interdits ;
- les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment ;
- les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale ;
- aucune antenne parabolique, groupe extérieur de chauffage/climatisation ou antenne râteau ne sera posé sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, à l'exception des dispositifs de vidéosurveillance ;
- l'installation d'un cache pour climatiseur est obligatoire si ce dernier est visible depuis la rue, afin de préserver une cohérence esthétique extérieure, en veillant à éviter sa pose sur la façade principale.
- les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;
  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect et les teintes des façades du bâtiment principal ;
- les grillages et les barreaudages devront avoir une teinte verte, grise, noire, ou reprendront les teintes choisies pour les menuiseries. Les grillages pourront être souples ou rigides.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
Lors des opérations de ravalement ou de rénovation de façade, la modénature et les éléments la composant doivent être respectés et conservés.
L'utilisation de panneaux photovoltaïques est autorisée, sous réserve :
- d'être encastrés ou posés dans la toiture pour les nouveaux bâtiments ;
- d'être posés en surplomb pour les bâtiments existants ;

Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.
Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement .

5. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment dans le cas où elles sont contraires au rappel règlementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas pour :
- les vérandas égales ou inférieures à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher pour la partie concernant la toiture ;
- les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher installés à plus de 15 mètres des limites des emprises publiques.

Article UA12. Végétalisation des espaces libres

Au moins un arbre sélectionné parmi les essences déclinées en annexe 6 du présent règlement doit être planté pour tout espace libre de plus de 50 m² sur l'assiette foncière du projet.

Les espaces existants non artificialisés doivent être soigneusement paysagés et entretenus, avec des essences adaptées au climat.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UA

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Annexes

Schéma 1 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article UA6, Paragraphe 2)

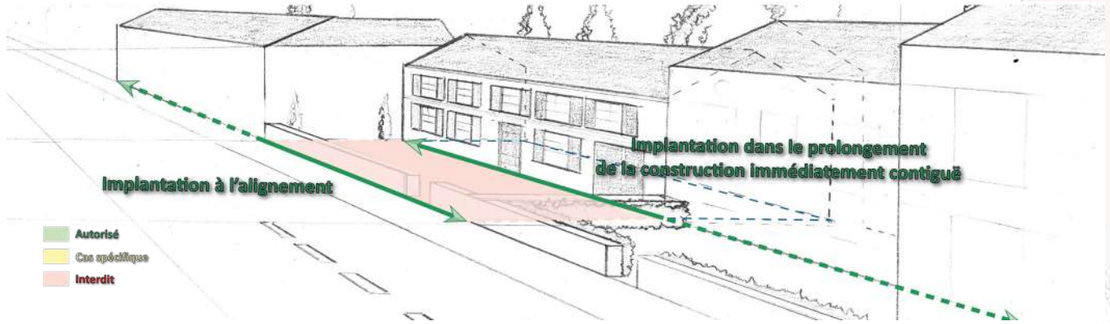


Schéma 2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UA7)



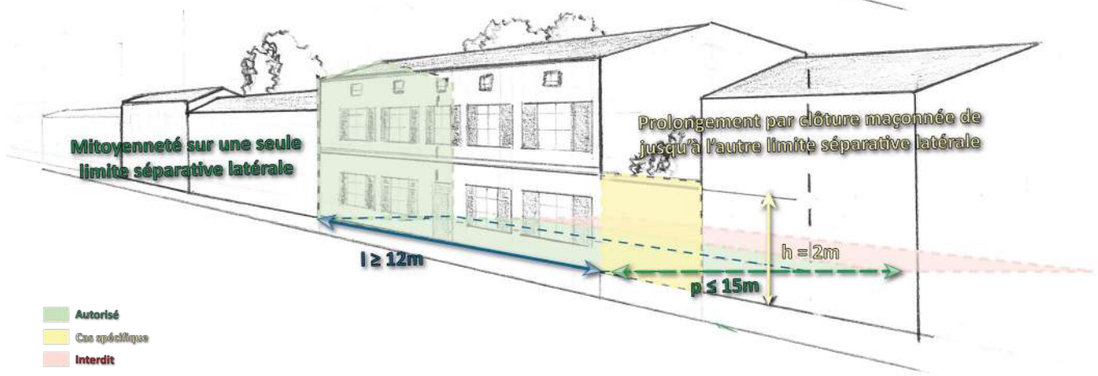


Schéma 3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Article UA8, Paragraphe 1) :

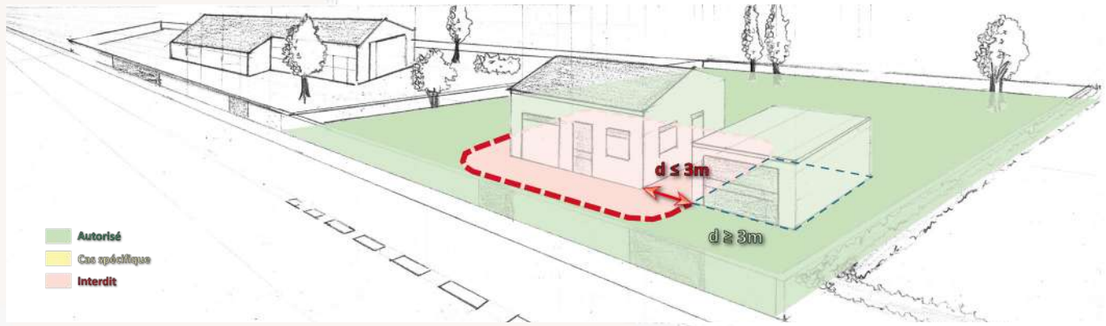


Schéma 4 : Hauteur des constructions, règle générale (Article UA10, paragraphe 2) :

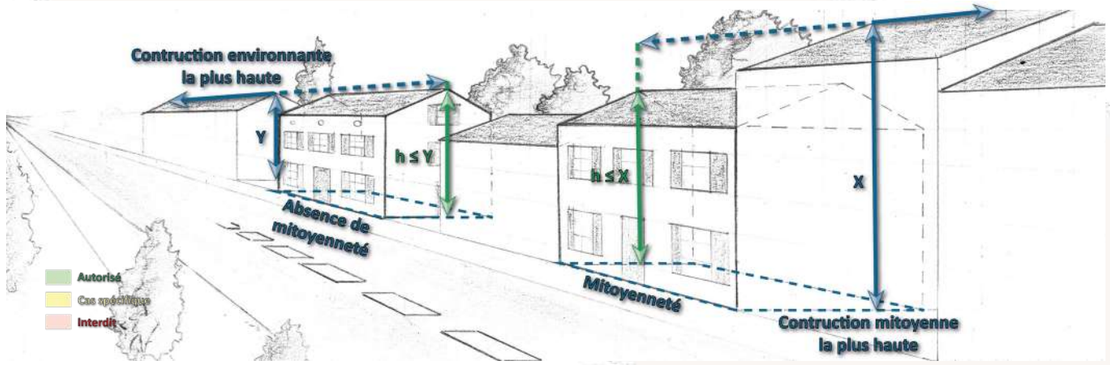
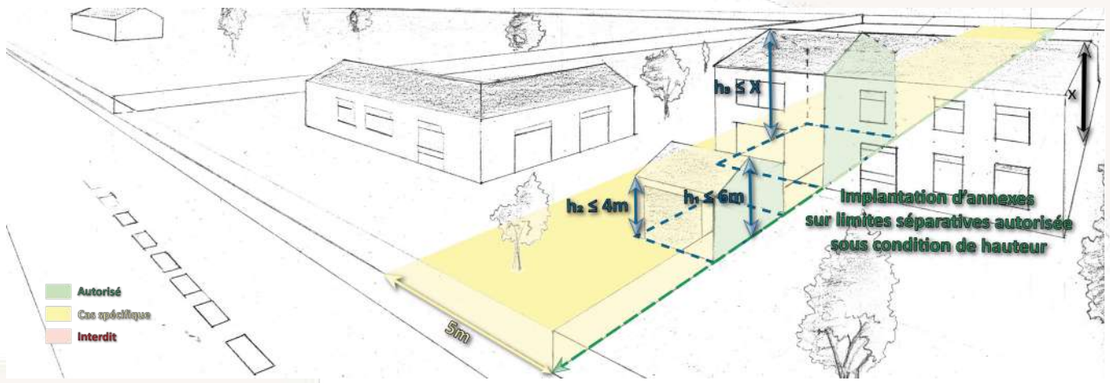


Schéma 5 : Hauteur des constructions, cas particulier (Article UA10, Paragraphe 3) :

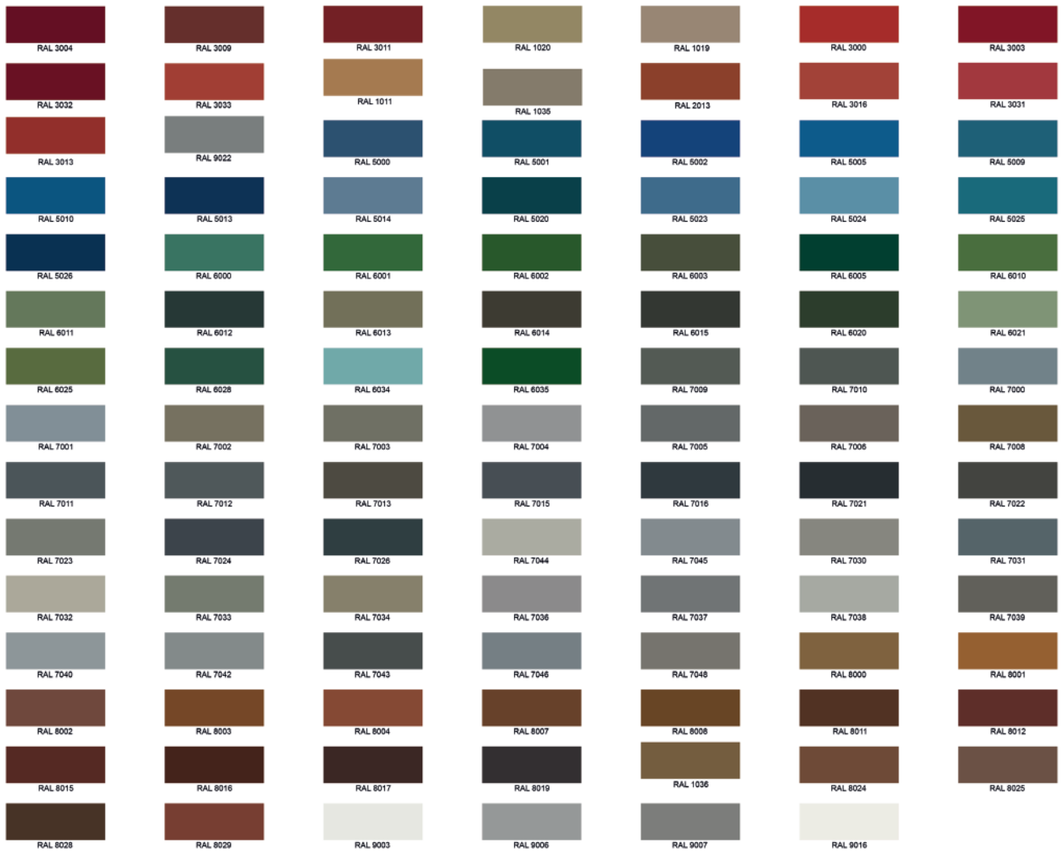


ZONE UA

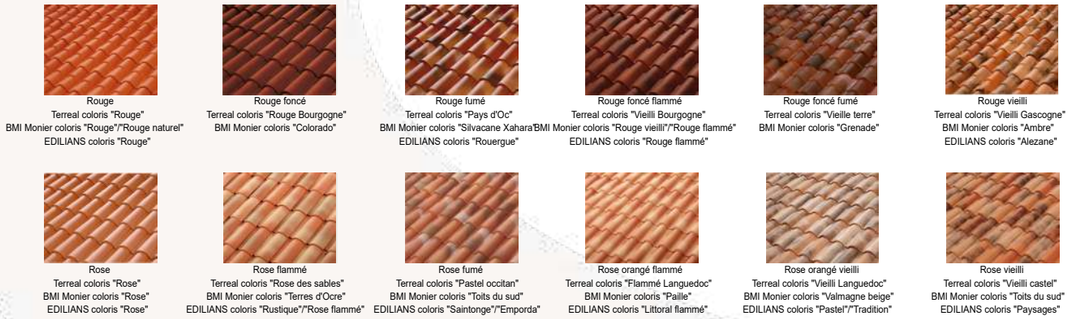
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article UA11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article UA11, Paragraphe 3.1) :



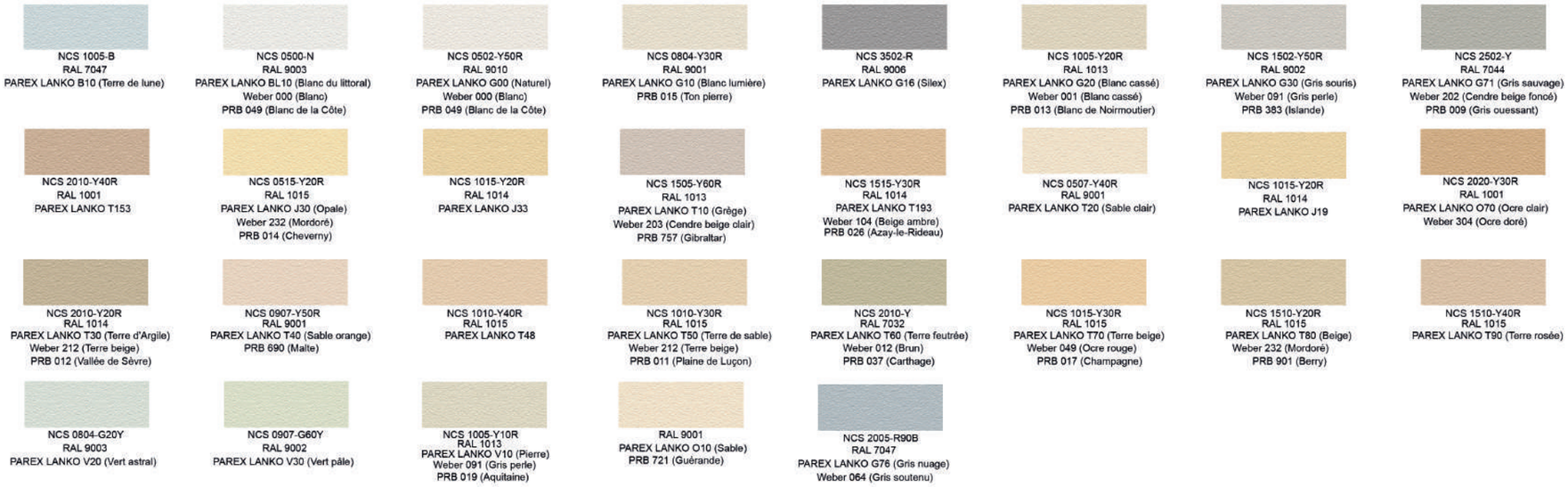
ZONE UA

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

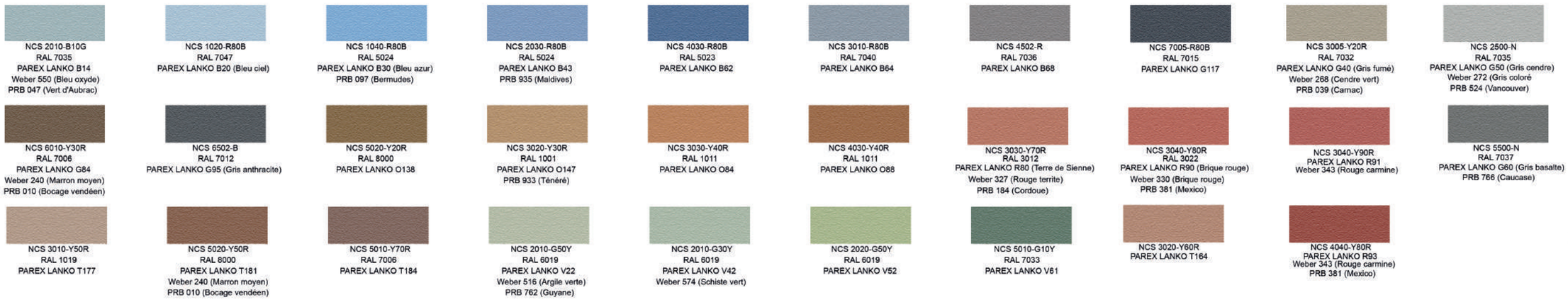
Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article N11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :



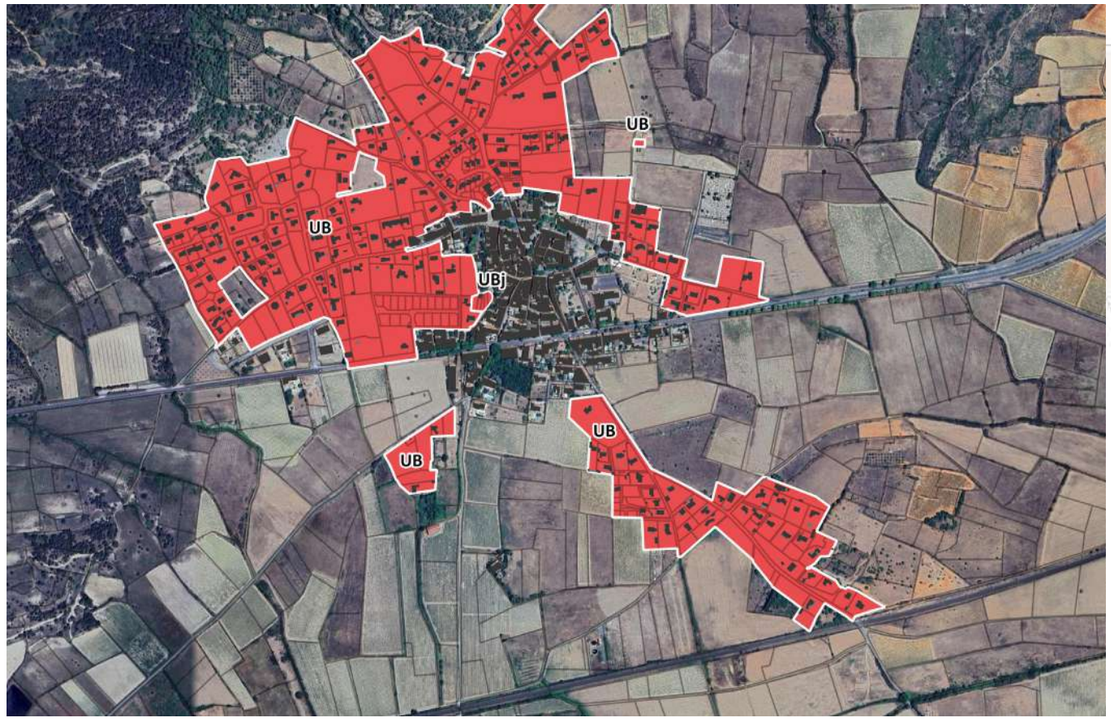
Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :



ZONE UB

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

Destination des constructions



Article UB1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions, destinations, occupations, utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2 ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépots de marchandises à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les exhaussements et les affouillements.

Article UB2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Occupations et utilisations du sol autorisées

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :

En secteur UB :

- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les changements de destination pour de l'équipement d'intérêt collectif et des services publics ;
- les constructions nouvelles à destination d'habitation (cf. annexe 1) ;
- les changements de destination pour de l'habitation ;
- les constructions nouvelles relatives au commerce et aux activités de service (cf. annexe 1) :
  - liées à l'artisanat inférieures à 200 m² d'emprise au sol ;
  - liées au commerce de détail inférieures à 200 m² de surface de vente ;
  - liées à la restauration ;
  - liées au commerce de gros ;
  - liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - liées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour du commerce ou activités de service définis ci-avant ;
- les constructions nouvelles liées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (cf. annexe 1) :
  - à destination de bureau inférieures à 100 m² d'emprise au sol ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires définies ci-avant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, autres que celles devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- les extensions, sans que leur emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal, et dans la limite de 50m² ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal ;
- les piscines, ainsi que leurs locaux techniques de superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

En secteur UBj :

- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

2. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UB

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

Conditions de desserte

Article UB3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Conditions d'aménagement

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article UB4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques. Le câblage des réseaux et les raccordements doivent être faits en souterrain.

Article UB5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent exclusivement aux nouvelles constructions et à la rénovation des bâtiments existants.

3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).
Une place de stationnement devra être créée pour toute construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m², ainsi qu'une place par tranche de 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les changements de destination, extensions et annexes qui à l'origine ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique.

ZONE UB

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

Conditions d'implantation

Article UB6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux routes classées à grande circulation, pour lesquelles les règles définies dans les dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement prévalent sur les règles du présent article.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Pour les voies départementales non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée :

- en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

Pour les voies communales et autres voies non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique (cf. schéma 6 présenté en annexe). Les garages et emplacements pour les véhicules devront être implantés à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes de logement existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UB7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives.
En cas d'implantation en retrait, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de ladite construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 7 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit sur la limite séparative, soit à au moins 3 mètres de cette dernière ;
- pour les pergolas ou auvents, accolés à une habitation et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m², dont l'implantation est libre ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UB8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 8 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les locaux techniques liés à la piscine et les abris de jardin dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m² ;
- pour les piscines, dont la distance d'implantation minimale est de 1,50 m.

Article UB9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nimes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UB

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

Architecture & paysage

Article UB10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la 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.

2. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.
La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2,5 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) du bâtiment principal ;
- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique ;
- pour les annexes de logement implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'annexe dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 6 mètres au faîtage du toit et 4 mètres à l'égout du toit. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante (cf. schéma 9 présenté en annexe).

Article UB11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve

3.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :

- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- les pentes de toit seront de 30% pour les toitures en pente ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
- les toitures-terrasses devront être invisibles depuis l'espace public, et comporteront un claustra d'aspect bois ou fer forgé, tout en conservant les génoises existantes en cas de rénovation ;
- la toiture pourra comporter un ou plusieurs pans de toit.
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture devront être encastrés ou en surplomb ;
- dans le cas d'une pose en surplomb, les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans l'environnement ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

Bâtiment principal/Annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher :

- lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être dans le même sens que ceux des constructions existantes.
- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

Autres bâtiments/Annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher :

- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

3.2. Ouvertures

Forme :

- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement existant ;
- les volets roulants sont autorisés et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :

- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu ;
- les teintes des menuiseries du bâtiment principal et de ses annexes seront harmonisées.

ZONE UB

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

Architecture & paysage

3.3. Façades

Aspect :

- à part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les bardages enduits ou d'aspect bois sont autorisés dans le respect de l'environnement existant ;
- les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.).

Teintes :

- deux couleurs au maximum sont autorisées pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement.

3.4. Détails d'architecture

- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti ;
- les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment ;
- aucune antenne parabolique, groupe extérieur de chauffage/climatisation ou antenne râteau ne sera posé sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, à l'exception des dispositifs de vidéosurveillance ;
- les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que pour les façades ;
- l'installation d'un cache pour climatiseur est obligatoire si ce dernier est visible depuis la rue, afin de préserver une cohérence esthétique extérieure, en veillant à éviter sa pose sur la façade principale ;
- dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;
  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres.
- les clôtures donnant sur la voie publique ou limite séparative seront obligatoirement maçonnées, enduites ou grillagées ;
- l'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit ;
- les murs (bahut ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades du bâtiment principal ;
- les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 15 centimètres et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 5 centimètres. Elles reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou le blanc.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

5. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment dans le cas où elles sont contraires au rappel règlementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas égales ou inférieures à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher pour la partie concernant la toiture ;
- les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher installés à plus de 15 mètres des limites des emprises publiques.

Article UB12. Végétalisation des espaces libres

Au moins un arbre sélectionné parmis les essences déclinées en annexe 6 du présent règlement doit être planté pour la première tranche d'espace libre de 50 m² à 100 m² sur l'assiette foncière du projet. Au moins un arbre (essences en annexe 6) devra par ailleurs être planté pour chaque tranche de 300 m² d'espace libre supplémentaire.

Les espaces existants non artificialisés doivent être soigneusement paysagés et entretenus, avec des essences adaptées au climat.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UB

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

Annexes

Schéma 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article UB6, Paragraphe 2)

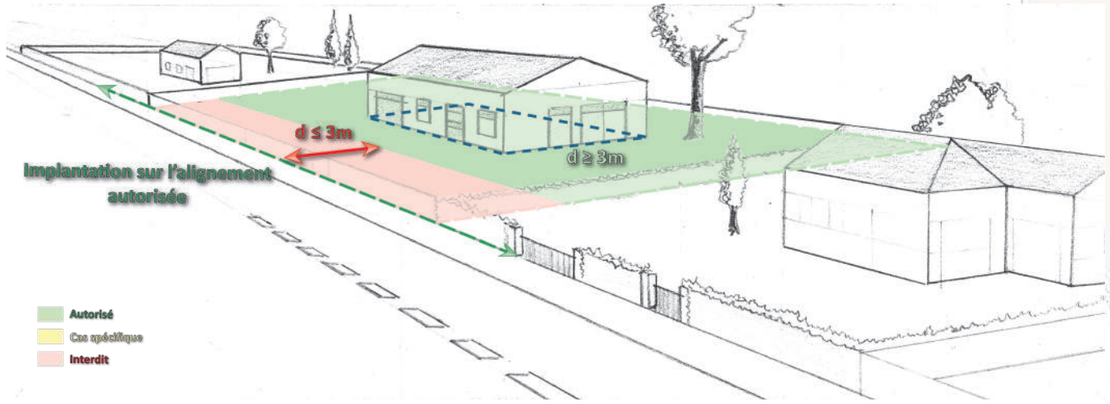


Schéma 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Article UB8, Paragraphe 1) :

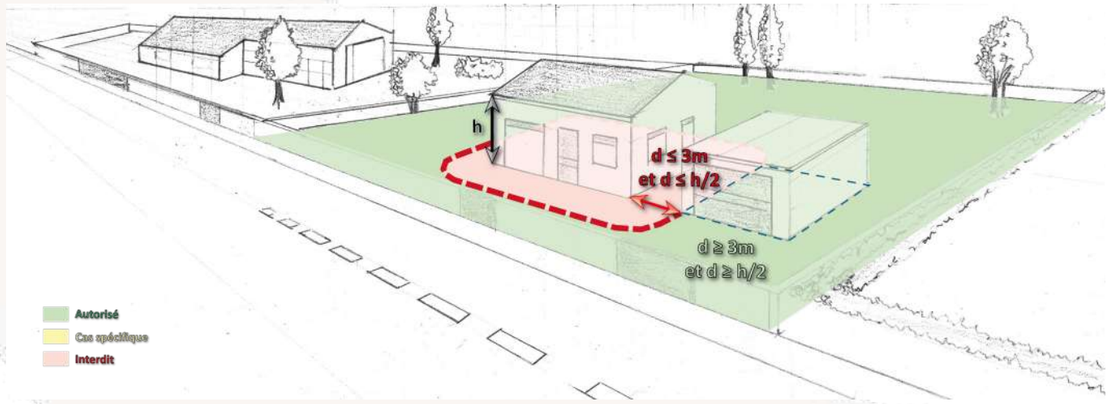


Schéma 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UB7, Paragraphe 1)

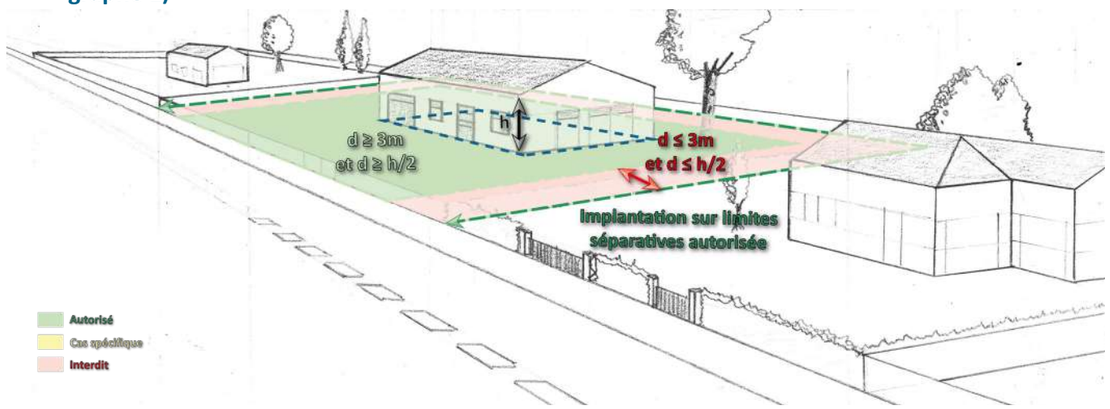
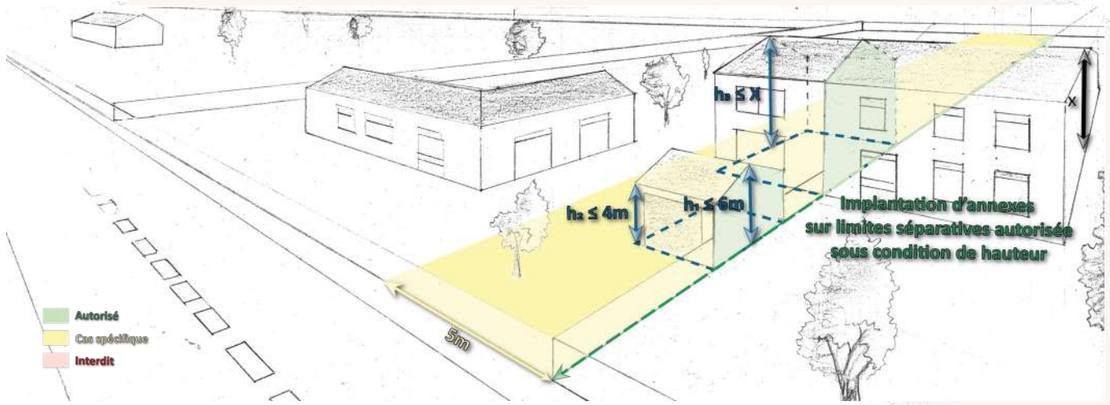


Schéma 9 : Hauteur des constructions, cas particulier (Article UB10, Paragraphe 3) :

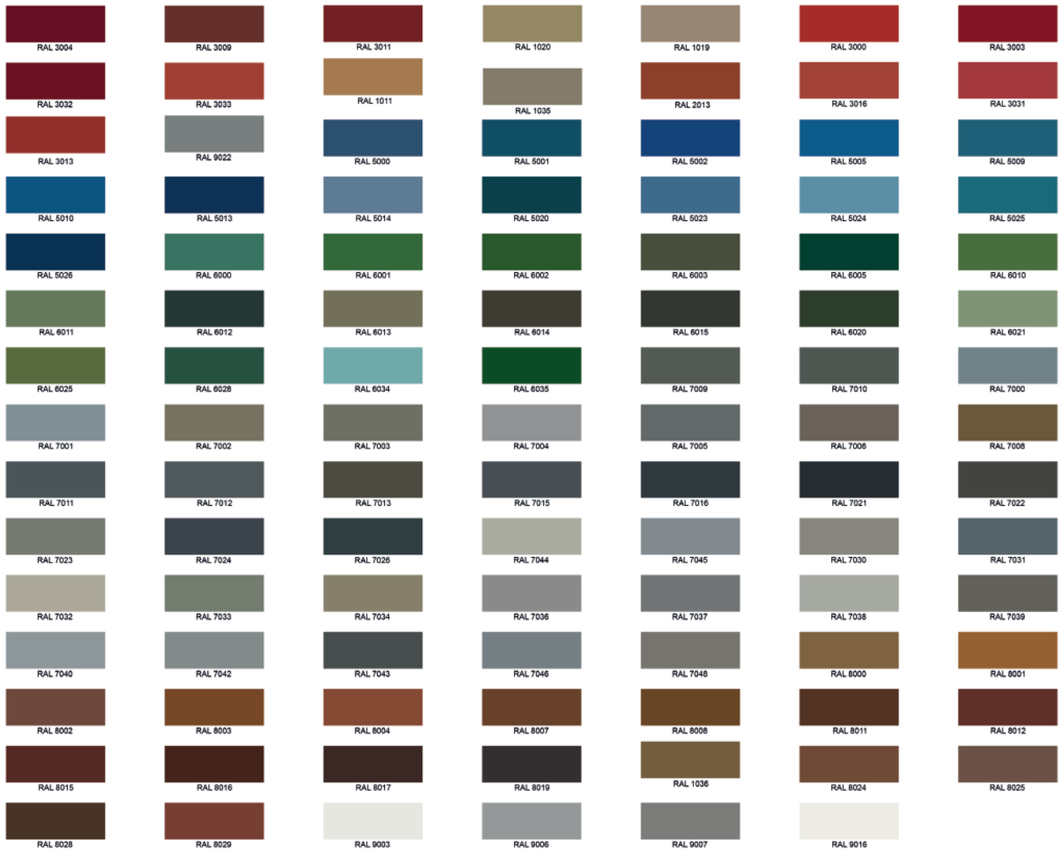


ZONE UB

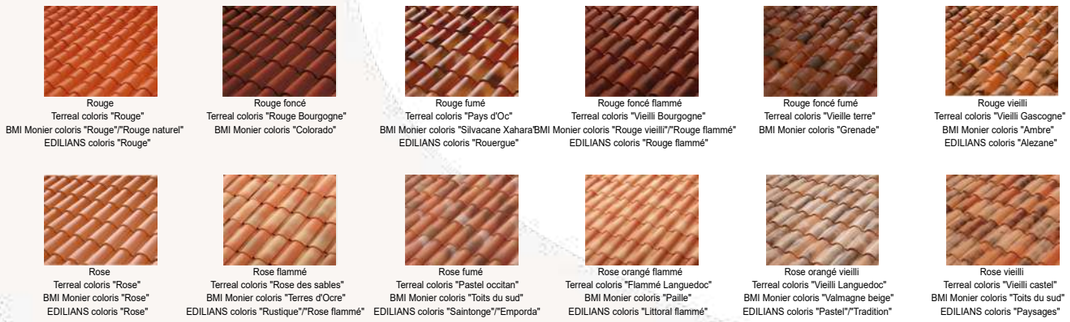
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article AUE11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article AUE11, Paragraphe 3.1) :



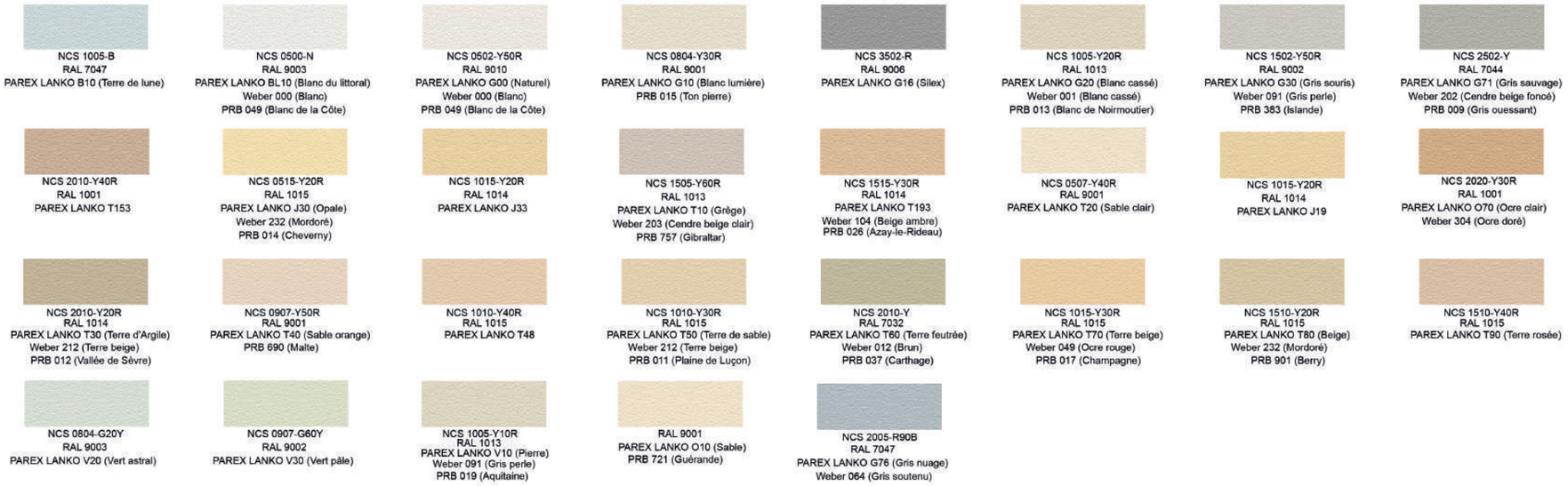
ZONE UB

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

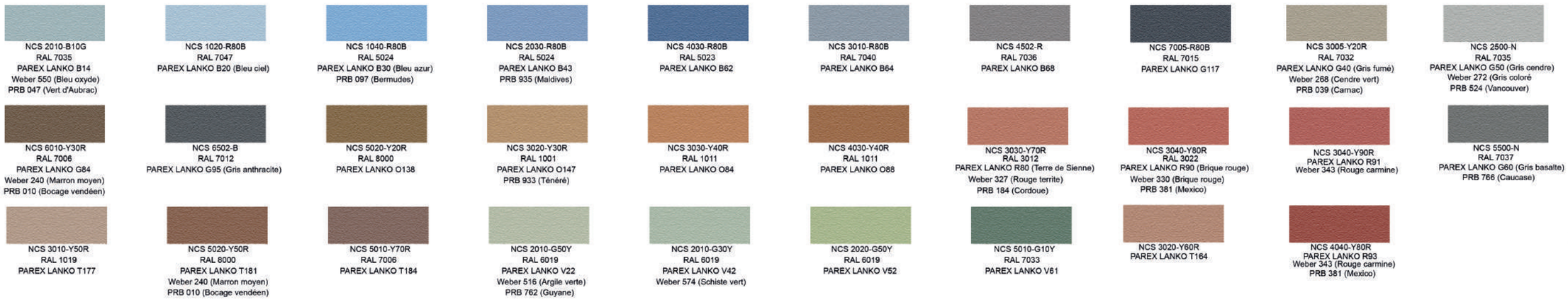
Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article N11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :



Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :



ZONE UE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone UE correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, notamment la station de relevage.

La zone UE comprend :
- un sous-secteur UEc, correspondant au château d'eau ;
- un sous-secteur UEm, correspondant au cimetière ;
- un sous-secteur UEp, correspondant à la station d'épuration.

Destination des constructions



Article UE1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- toutes les constructions, destinations, occupations, utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2 ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépots de marchandises à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les exhaussements et les affouillements.

Article UE2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Occupations et utilisations du sol autorisées

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les changements de destination pour de l'équipement d'intérêt collectif et des services publics ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal.

2. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone UE correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, notamment la station de relevage.

La zone UE comprend :
- un sous-secteur UEc, correspondant au château d'eau ;
- un sous-secteur UEm, correspondant au cimetière ;
- un sous-secteur UEp, correspondant à la station d'épuration.

Conditions de desserte

Article UE3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :
- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Conditions d'aménagement

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article UE4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques. Le câblage des réseaux et les raccordements doivent être faits en souterrain.

Article UE5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent exclusivement aux nouvelles constructions.

3. Conditions de réalisation

Le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé selon les besoins du projet.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les rénovations, changements de destination et annexes qui à l'origine ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique.

ZONE UE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone UE correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, notamment la station de relevage.

La zone UE comprend :
- un sous-secteur UEc, correspondant au château d'eau ;
- un sous-secteur UEm, correspondant au cimetière ;
- un sous-secteur UEp, correspondant à la station d'épuration.

Conditions d'implantation

Article UE6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux routes classées à grande circulation, pour lesquelles les règles définies dans les dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement prévalent sur les règles du présent article.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les voies départementales non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée :
- en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

Pour les voies communales et autres voies non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique (cf. schéma 10 présenté en annexe).

Article UE7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de ladite construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 11 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UE8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 12 présenté en annexe).

Article UE9. Emprise au sol des constructions

1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour l'implantation de postes de transformation d'électricité ou de postes de détente de gaz.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nimes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone UE correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, notamment la station de relevage.

La zone UE comprend :
- un sous-secteur UEc, correspondant au château d'eau ;
- un sous-secteur UEm, correspondant au cimetière ;
- un sous-secteur UEp, correspondant à la station d'épuration.

Architecture & paysage

Article UE10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la 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.

2. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :
- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique.

Article UE11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :
- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve

3.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :
- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- la toiture pourra comporter un ou plusieurs pans de toit ;
- la toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture devront être encastrés ou en surplomb ;
- dans le cas d'une pose en surplomb, les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans l'environnement ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

3.2. Ouvertures

Forme :
- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement existant ;
- les volets roulants sont autorisés et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :
- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu ;

3.3. Façades

Aspect :
- l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) est interdit ;
- les bardages enduits ou d'aspect bois sont autorisés dans le respect de l'environnement existant ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière.

Teintes :
- deux couleurs au maximum sont autorisées pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement.

3.4. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :
- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;

ZONE UE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone UE correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, notamment la station de relevage.

La zone UE comprend :
- un sous-secteur UEc, correspondant au château d'eau ;
- un sous-secteur UEm, correspondant au cimetière ;
- un sous-secteur UEp, correspondant à la station d'épuration.

Architecture & paysage

  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres.
- les clôtures donnant sur la voie publique ou limite séparative seront obligatoirement maçonnées, enduites ou grillagées ;
- l'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit ;
- les murs (bahut ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre les teintes des façades des bâtiments ;
- les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte grise, verte ou noire.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

5. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment dans le cas où elles sont contraires au rappel règlementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas pour :
- les verrières de moins de 50 m² pour la partie concernant la couverture.

Article UE12. Végétalisation des espaces libres

Au moins un arbre sélectionné parmi les essences déclinées en annexe 6 du présent règlement doit être planté pour la première tranche d'espace libre de 50 m² à 100 m² sur l'assiette foncière du projet. Au moins un arbre (essences en annexe 6) devra par ailleurs être planté pour chaque tranche de 200 m² d'espace libre supplémentaire.

Les espaces existants non artificialisés doivent être soigneusement paysagés et entretenus, avec des essences adaptées au climat.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UE

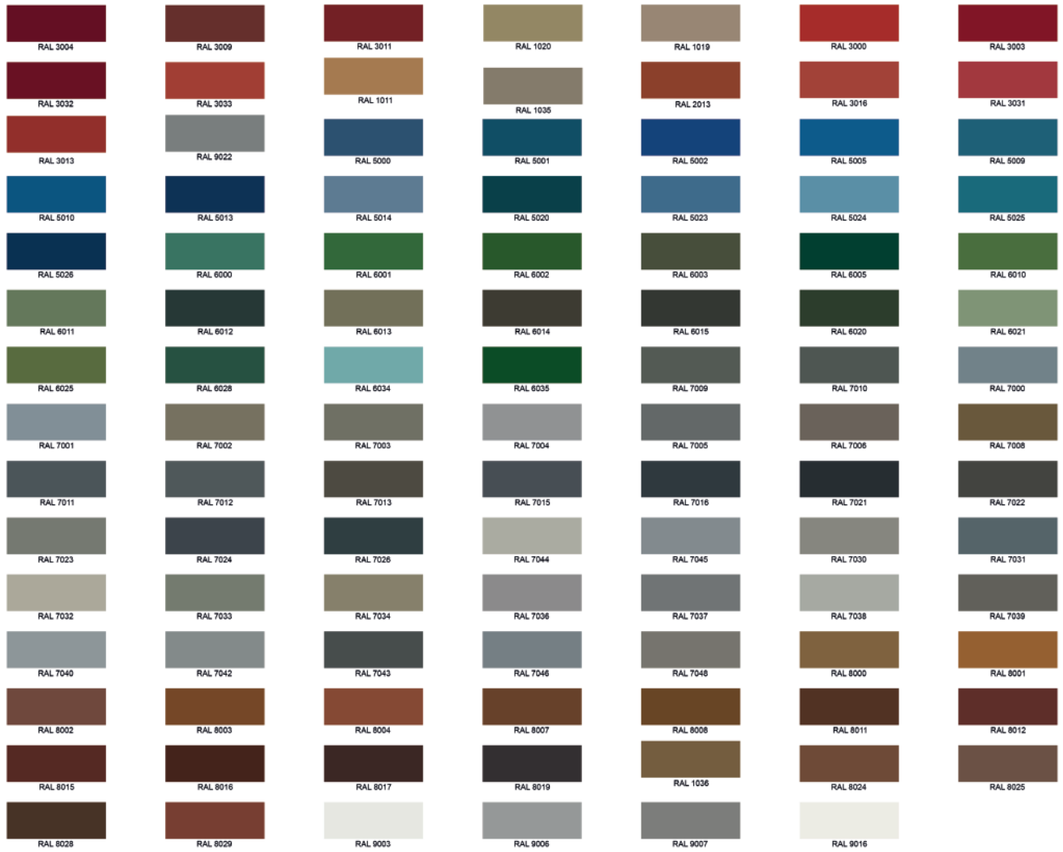
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone UE correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, notamment la station de relevage.

La zone UE comprend :

- un sous-secteur UEc, correspondant au château d'eau ;
- un sous-secteur UEm, correspondant au cimetière ;
- un sous-secteur UEp, correspondant à la station d'épuration.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article AUE11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article AUE11, Paragraphe 3.1) :



ZONE UE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone UE correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, notamment la station de relevage.

La zone UE comprend :
- un sous-secteur UEc, correspondant au château d'eau ;
- un sous-secteur UEm, correspondant au cimetière ;
- un sous-secteur UEp, correspondant à la station d'épuration.

Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article N11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :

NCS 1005-B
RAL 7047
PAREX LANKO B10 (Terre de lune)

NCS 0500-N
RAL 9003
PAREX LANKO BL10 (Blanc du littoral)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0502-Y50R
RAL 9010
PAREX LANKO G00 (Naturel)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0804-Y30R
RAL 9001
PAREX LANKO G10 (Blanc lumière)
PRB 015 (Ton pierre)

NCS 3502-R
RAL 9006
PAREX LANKO G16 (Silex)

NCS 1005-Y20R
RAL 1013
PAREX LANKO G20 (Blanc cassé)
Weber 001 (Blanc cassé)
PRB 013 (Blanc de Noirmoutier)

NCS 1502-Y50R
RAL 9002
PAREX LANKO G30 (Gris souris)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 383 (Islande)

NCS 2502-Y
RAL 7044
PAREX LANKO G71 (Gris sauvage)
Weber 202 (Cendre beige foncé)
PRB 009 (Gris ouessant)

NCS 2010-Y40R
RAL 1001
PAREX LANKO T153

NCS 0515-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO J30 (Opale)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 014 (Cheverny)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J33

NCS 1505-Y60R
RAL 1013
PAREX LANKO T10 (Grège)
Weber 203 (Cendre beige clair)
PRB 757 (Gibraltar)

NCS 1515-Y30R
RAL 1014
PAREX LANKO T193
Weber 104 (Beige ambre)
PRB 026 (Azay-le-Rideau)

NCS 0507-Y40R
RAL 9001
PAREX LANKO T20 (Sable clair)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J19

NCS 2020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O70 (Ocre clair)
Weber 304 (Ocre doré)

NCS 2010-Y20R
RAL 1014
Weber 212 (Terre beige)
PRB 012 (Vallée de Sèvre)

NCS 0907-Y50R
RAL 9001
PRB 690 (Malte)

NCS 1010-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T48

NCS 1010-Y30R
RAL 1015
Weber 212 (Terre beige)
PRB 011 (Plaine de Luçon)

NCS 2010-Y
RAL 7032
Weber 012 (Brun)
PRB 037 (Carthage)

NCS 1015-Y30R
RAL 1015
Weber 049 (Ocre rouge)
PRB 017 (Champagne)

NCS 1510-Y20R
RAL 1015
Weber 232 (Mordoré)
PRB 901 (Berry)

NCS 1510-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T90 (Terre rosée)

NCS 0804-G20Y
RAL 9003
PAREX LANKO V20 (Vert astral)

NCS 0907-G60Y
RAL 9002
PAREX LANKO V30 (Vert pâle)

NCS 1005-Y10R
RAL 1013
PAREX LANKO V10 (Pierre)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 019 (Aquitaine)

RAL 9001
PAREX LANKO O10 (Sable)
PRB 721 (Guérande)

NCS 2005-R90B
RAL 7047
PAREX LANKO G76 (Gris nuage)
Weber 064 (Gris soutenu)

Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :

NCS 2010-B10G
RAL 7035
PAREX LANKO B14
Weber 550 (Bleu oxyde)
PRB 047 (Vert d'Aubrac)

NCS 1020-R80B
RAL 7047
PAREX LANKO B20 (Bleu ciel)

NCS 1040-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B30 (Bleu azur)
PRB 097 (Bermudes)

NCS 2030-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B43
PRB 935 (Maldives)

NCS 4030-R80B
RAL 5023
PAREX LANKO B62

NCS 3010-R80B
RAL 7040
PAREX LANKO B64

NCS 4502-R
RAL 7036
PAREX LANKO B68

NCS 7005-R80B
RAL 7015
PAREX LANKO G117

NCS 3005-Y20R
RAL 7032
PAREX LANKO G40 (Gris fumé)
Weber 268 (Cendre vert)
PRB 039 (Carnac)

NCS 2500-N
RAL 7035
PAREX LANKO G50 (Gris cendre)
Weber 272 (Gris coloré
PRB 524 (Vancouver)

NCS 6010-Y30R
RAL 7006
PAREX LANKO G84
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 6502-B
RAL 7012
PAREX LANKO G95 (Gris anthracite)

NCS 5020-Y20R
RAL 8000
PAREX LANKO O138

NCS 3020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O147
PRB 933 (Ténéré)

NCS 3030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O84

NCS 4030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O88

NCS 3030-Y70R
RAL 3012
PAREX LANKO R80 (Terre de Sienne)
Weber 327 (Rouge territe)
PRB 184 (Cordoue)

NCS 3040-Y80R
RAL 3022
PAREX LANKO R90 (Brique rouge)
Weber 330 (Brique rouge)
PRB 381 (Mexico)

NCS 3040-Y90R
PAREX LANKO R91
Weber 343 (Rouge carmine)

NCS 5500-N
RAL 7037
PAREX LANKO G60 (Gris basalte)
PRB 766 (Caucase)

NCS 3010-Y50R
RAL 1019
PAREX LANKO T177

NCS 5020-Y50R
RAL 8000
PAREX LANKO T181
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 5010-Y70R
RAL 7006
PAREX LANKO T184

NCS 2010-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V22
Weber 516 (Argile verte)
PRB 762 (Guyane)

NCS 2010-G30Y
RAL 6019
PAREX LANKO V42
Weber 574 (Schiste vert)

NCS 2020-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V52

NCS 5010-G10Y
RAL 7033
PAREX LANKO V61

NCS 3020-Y60R
PAREX LANKO T164

NCS 4040-Y80R
PAREX LANKO R93
Weber 343 (Rouge carmine)
PRB 381 (Mexico)

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Destination des constructions



Article UX1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- toutes les destinations, occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2 ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les activités générant des nuisances pour le voisinage, notamment sonores ou olfactives;
- les exhaussements et les affouillements.

Article UX2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les centrales électriques solaires) est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 12 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires des servitudes existant en zone UX s'appliquent nonobstant celles du PLU.

3. Occupations et utilisations du sol autorisées

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :

- les constructions nouvelles liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) ;
- les changements de destination pour de l'équipement d'intérêt collectif et des services publics ;
- les constructions nouvelles à destination d'habitation (cf. annexe 1) :
  - les logements et leurs annexes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des équipements d'intérêt collectif des services publics de la zone, des commerces et des activités de service, ainsi que des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment, objet principal de la demande ;
- les constructions nouvelles relatives au commerce et aux activités de service (cf. annexe 1) :
  - liées à l'artisanat inférieures à 300 m² d'emprise au sol ;
  - liées au commerce de détail inférieures à 300 m² de surface de vente ;
  - liées à la restauration ;
  - liées au commerce de gros ;
  - liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - liées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour du commerce ou des activités de service définis ci-avant ;
- les constructions nouvelles relatives aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (cf. annexe 1) :
  - liées à l'industrie ;
  - à destination d'entrepôt ;
  - à destination de bureau inférieures à 500 m² d'emprise au sol ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires définies ci-avant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, autres que celles devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- les extensions, et lorsqu'elles sont rattachées à un logement, leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal dans la limite de 50 m² ;
- les annexes, et lorsqu'elles sont rattachées à un logement, leur emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal ;
- les piscines, ainsi que les locaux techniques liés à la piscine, d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

4. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Article UX3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Conditions de desserte

Article UX3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Conditions d'aménagement

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article UX4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs individuels, soit par des dispositifs collectifs à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.
Le débit rejeté à l'exutoire ne sera pas supérieur au débit de la situation initiale. En cas de difficulté d'application de cette règle, une dérogation motivée devra être établi lors de l'autorisation d'urbanisme.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques. Le câblage des réseaux et les raccordements doivent être faits en souterrain.

Article UX5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).
Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Commerces :

- 20% de la surface de vente pour les commerces de matériaux ;
- 60% de la surface de vente pour les autres commerces.

Hôtellerie et restauration :

- 8 places pour 10 chambres ;
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Ateliers artisanaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Conditions d'implantation

Article UX6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :
- en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique (cf. schéma 10 présenté en annexe).

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UX7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre cette dernière et la construction à implanter devra être de 3 mètres au minimum (cf. schéma 11 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les pergolas ou auvents, accolés à une habitation et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m², dont l'implantation est libre ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UX8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis ne peut être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 12 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les locaux techniques liés à la piscine et les abris de jardin dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m² ;
- pour les piscines, dont la distance d'implantation minimale est de 1,50 m .

Article UX9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Architecture & paysage

Article UX10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2,5 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique ;
- pour les annexes de logement implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'annexe dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 6 mètres au faîtage du toit et 4 mètres à l'égout du toit. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante(cf. schéma 13 présenté en annexe).

Article UX11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve

3.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :

- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- les pentes de toit seront de 30% pour les toitures en pente ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
- les toitures-terrasses devront être invisibles depuis l'espace public, et comporteront un claustra d'aspect bois ou fer forgé, tout en conservant les génoises existantes en cas de rénovation ;
- la toiture pourra comporter un ou plusieurs pans de toit.
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture devront être encastrés ou en surplomb ;
- dans le cas d'une pose en surplomb, les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans l'environnement ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

Bâtiment principal/Annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher :

- lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être dans le même sens que ceux des constructions existantes.
- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

Autres bâtiments/Annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher :

- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

3.2. Ouvertures

Forme :

- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement existant ;
- les volets roulants sont autorisés et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :

- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu ;
- les teintes des menuiseries du bâtiment principal et de ses annexes seront harmonisées.

3.3. Façades

Aspect :

- à part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Architecture & paysage

foncière ;

- les bardages enduits ou d'aspect bois sont autorisés dans le respect de l'environnement existant ;
- les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.).

Teintes :

- deux couleurs au maximum sont autorisées pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement.

3.4. Détails d'architecture

- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti ;
- les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment ;
- aucune antenne parabolique, groupe extérieur de chauffage/climatisation ou antenne râteau ne sera posé sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, à l'exception des dispositifs de vidéosurveillance ;
- les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que pour les façades ;
- l'installation d'un cache pour climatiseur est obligatoire si ce dernier est visible depuis la rue, afin de préserver une cohérence esthétique extérieure, en veillant à éviter sa pose sur la façade principale ;
- dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;
  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres.
- les clôtures donnant sur la voie publique ou limite séparative seront obligatoirement maçonnées, enduites ou grillagées ;
- l'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit ;
- les murs (bahut ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades du bâtiment principal ;
- les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 15 centimètres et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 5 centimètres. Elles reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou le blanc.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

5. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment dans le cas où elles sont contraires au rappel règlementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas égales ou inférieures à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher pour la partie concernant la toiture ;
- les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher installés à plus de 15 mètres des limites des emprises publiques.

Article UB12. Végétalisation des espaces libres

Au moins un arbre sélectionné parmis les essences déclinées en annexe 6 du présent règlement doit être planté pour la première tranche d'espace libre de 50 m² à 100 m² sur l'assiette foncière du projet. Au moins un arbre (essences en annexe 6) devra par ailleurs être planté pour chaque tranche de 300 m² d'espace libre supplémentaire.

Les espaces existants non artificialisés doivent être soigneusement paysagés et entretenus, avec des essences adaptées au climat.

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Annexes

Schéma 10 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article UX6, Paragraphe 2)

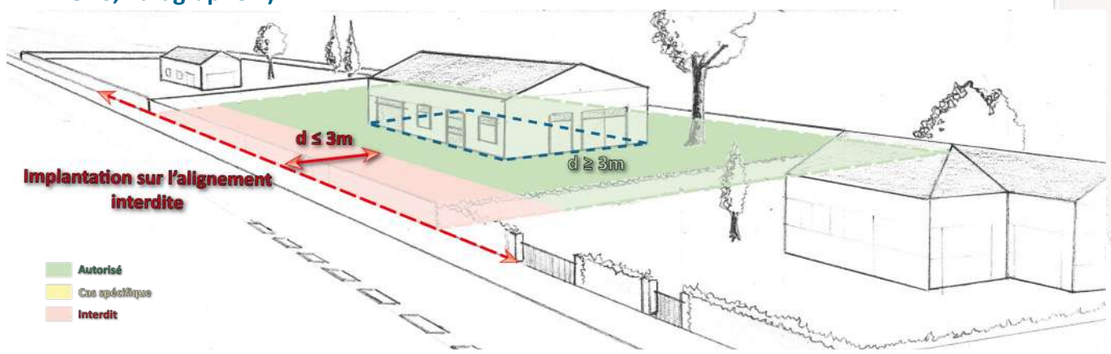


Schéma 11 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UX7, Paragraphe 1)

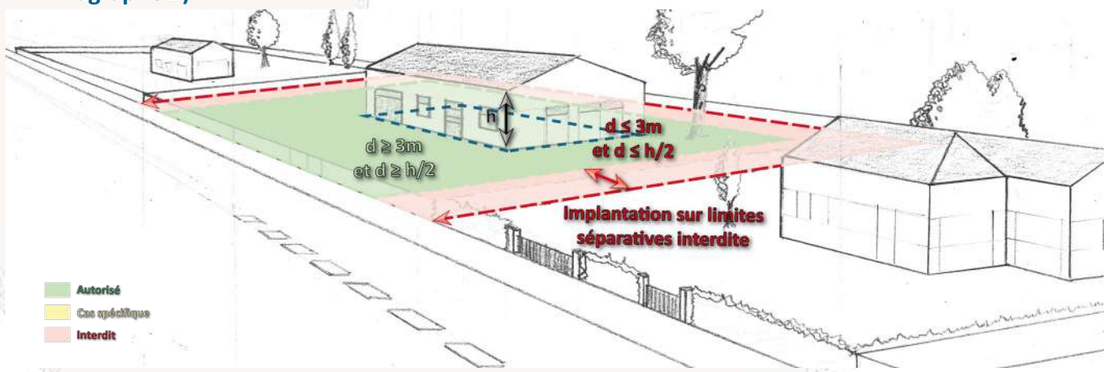


Schéma 12 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Article UX8, Paragraphe 1) :

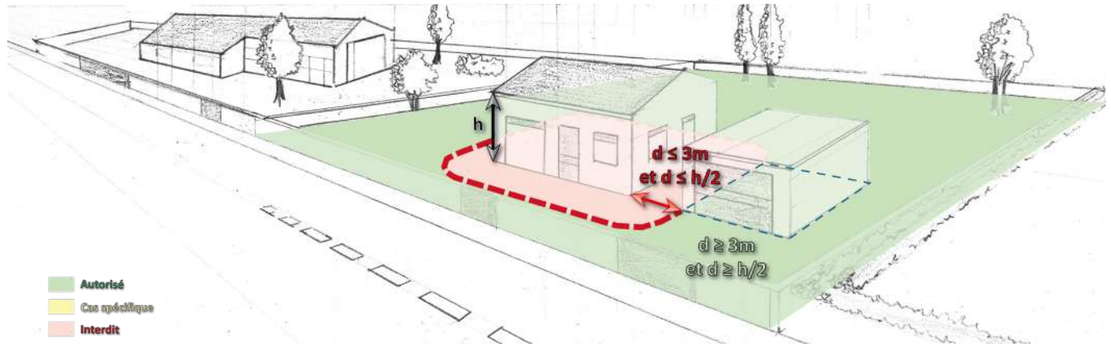
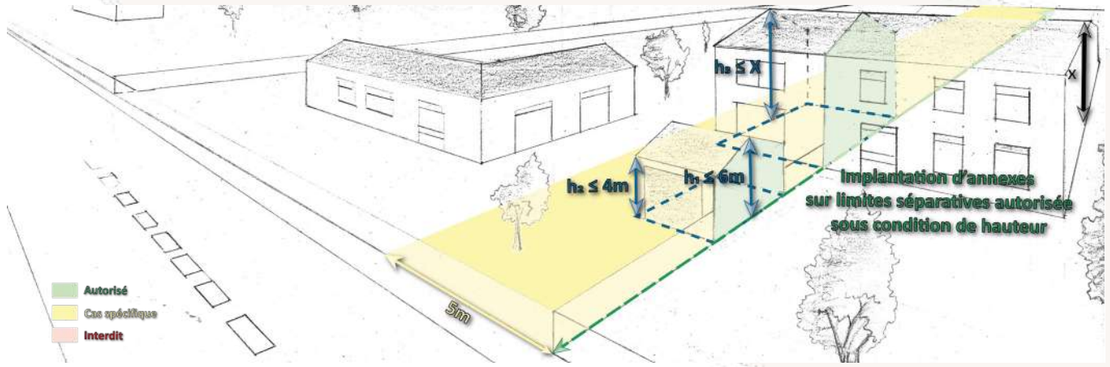


Schéma 13 : Hauteur des constructions, cas particulier (Article UX10, Paragraphe 3) :

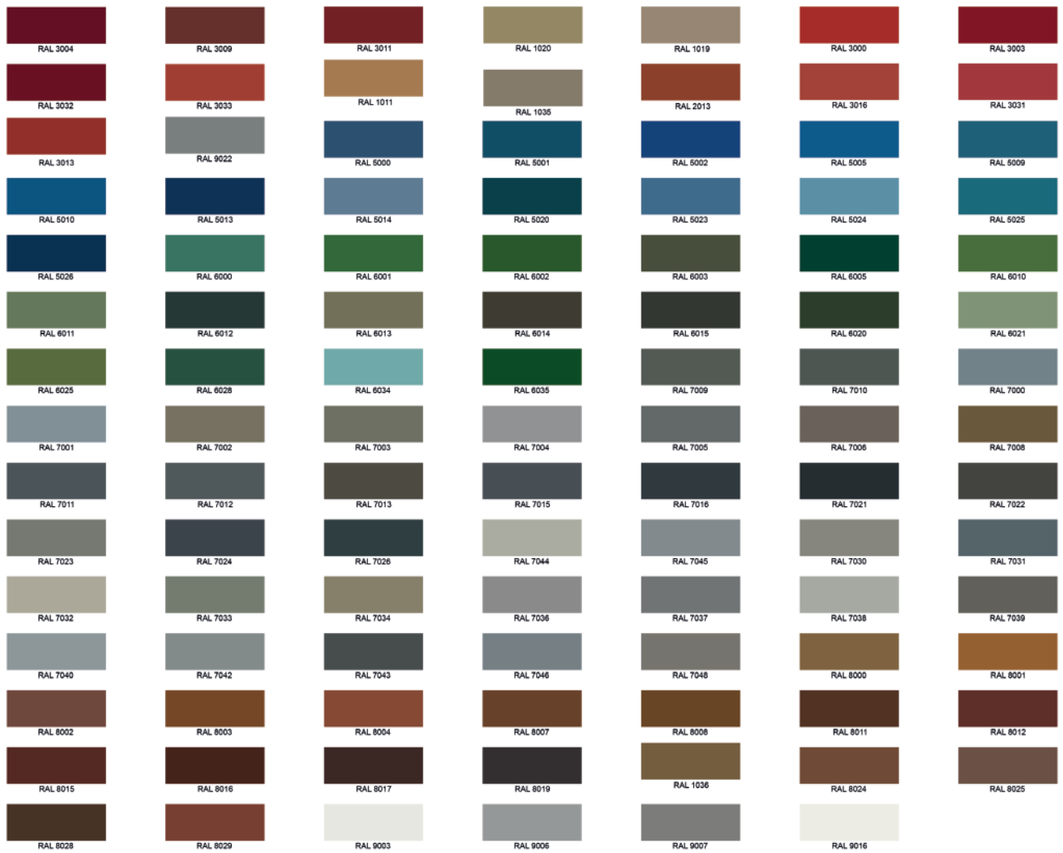


ZONE UX

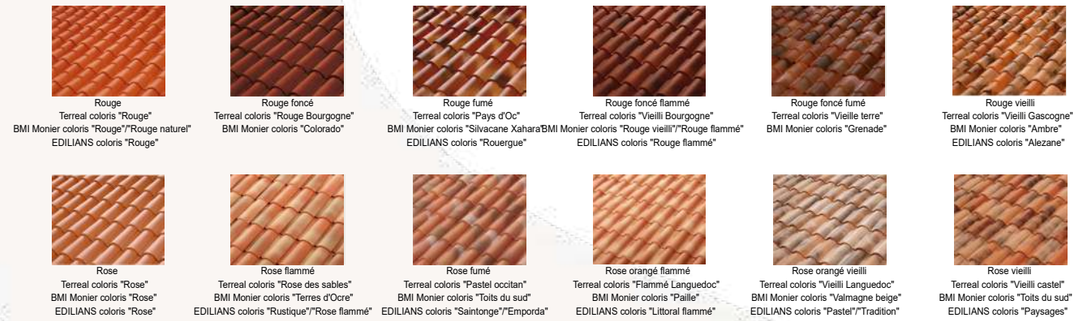
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article UX11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article UX11, Paragraphe 3.1) :



ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article UX11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :

NCS 1005-B
RAL 7047
PAREX LANKO B10 (Terre de lune)

NCS 0500-N
RAL 9003
PAREX LANKO BL10 (Blanc du littoral)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0502-Y50R
RAL 9010
PAREX LANKO G00 (Naturel)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0804-Y30R
RAL 9001
PAREX LANKO G10 (Blanc lumière)
PRB 015 (Ton pierre)

NCS 3502-R
RAL 9006
PAREX LANKO G16 (Silex)

NCS 1005-Y20R
RAL 1013
PAREX LANKO G20 (Blanc cassé)
Weber 001 (Blanc cassé)
PRB 013 (Blanc de Noirmoutier)

NCS 1502-Y50R
RAL 9002
PAREX LANKO G30 (Gris souris)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 383 (Islande)

NCS 2502-Y
RAL 7044
PAREX LANKO G71 (Gris sauvage)
Weber 202 (Cendre beige foncé)
PRB 009 (Gris ouessant)

NCS 2010-Y40R
RAL 1001
PAREX LANKO T153

NCS 0515-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO J30 (Opale)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 014 (Cheverny)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J33

NCS 1505-Y60R
RAL 1013
PAREX LANKO T10 (Grège)
Weber 203 (Cendre beige clair)
PRB 757 (Gibraltar)

NCS 1515-Y30R
RAL 1014
PAREX LANKO T193
Weber 104 (Beige ambre)
PRB 026 (Azay-le-Rideau)

NCS 0507-Y40R
RAL 9001
PAREX LANKO T20 (Sable clair)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J19

NCS 2020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O70 (Ocre clair)
Weber 304 (Ocre doré)

NCS 2010-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO T30 (Terre d'Argile)
Weber 212 (Terre beige)
PRB 012 (Vallée de Sèvre)

NCS 0907-Y50R
RAL 9001
PAREX LANKO T40 (Sable orange)
PRB 690 (Malte)

NCS 1010-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T48

NCS 1010-Y30R
RAL 1015
PAREX LANKO T50 (Terre de sable)
Weber 212 (Terre beige)
PRB 011 (Plaine de Luçon)

NCS 2010-Y
RAL 7032
PAREX LANKO T60 (Terre feutrée)
Weber 012 (Brun)
PRB 037 (Carthage)

NCS 1015-Y30R
RAL 1015
PAREX LANKO T70 (Terre beige)
Weber 049 (Ocre rouge)
PRB 017 (Champagne)

NCS 1510-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO T80 (Beige)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 901 (Berry)

NCS 1510-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T90 (Terre rosée)

NCS 0804-G20Y
RAL 9003
PAREX LANKO V20 (Vert astral)

NCS 0907-G60Y
RAL 9002
PAREX LANKO V30 (Vert pâle)

NCS 1005-Y10R
RAL 1013
PAREX LANKO V10 (Pierre)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 019 (Aquitaine)

RAL 9001
PAREX LANKO O10 (Sable)
PRB 721 (Guérande)

NCS 2005-R90B
RAL 7047
PAREX LANKO G76 (Gris nuage)
Weber 064 (Gris soutenu)

Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :

NCS 2010-B10G
RAL 7035
PAREX LANKO B14
Weber 550 (Bleu oxyde)
PRB 047 (Vert d'Aubrac)

NCS 1020-R80B
RAL 7047
PAREX LANKO B20 (Bleu ciel)

NCS 1040-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B30 (Bleu azur)
PRB 097 (Bermudes)

NCS 2030-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B43
PRB 935 (Maldives)

NCS 4030-R80B
RAL 5023
PAREX LANKO B62

NCS 3010-R80B
RAL 7040
PAREX LANKO B64

NCS 4502-R
RAL 7036
PAREX LANKO B68

NCS 7005-R80B
RAL 7015
PAREX LANKO G117

NCS 3005-Y20R
RAL 7032
PAREX LANKO G40 (Gris fumé)
Weber 268 (Cendre vert)
PRB 039 (Carnac)

NCS 2500-N
RAL 7035
PAREX LANKO G50 (Gris cendre)
Weber 272 (Gris coloré
PRB 524 (Vancouver)

NCS 6010-Y30R
RAL 7006
PAREX LANKO G84
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 6502-B
RAL 7012
PAREX LANKO G95 (Gris anthracite)

NCS 5020-Y20R
RAL 8000
PAREX LANKO O138

NCS 3020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O147
PRB 933 (Ténéré)

NCS 3030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O84

NCS 4030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O88

NCS 3030-Y70R
RAL 3012
PAREX LANKO R80 (Terre de Sienne)
Weber 327 (Rouge territe)
PRB 184 (Cordoue)

NCS 3040-Y80R
RAL 3022
PAREX LANKO R90 (Brique rouge)
Weber 330 (Brique rouge)
PRB 381 (Mexico)

NCS 3040-Y90R
PAREX LANKO R91
Weber 343 (Rouge carmine)

NCS 5500-N
RAL 7037
PAREX LANKO G60 (Gris basalte)
PRB 766 (Caucase)

NCS 3010-Y50R
RAL 1019
PAREX LANKO T177

NCS 5020-Y50R
RAL 8000
PAREX LANKO T181
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 5010-Y70R
RAL 7006
PAREX LANKO T184

NCS 2010-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V22
Weber 516 (Argile verte)
PRB 762 (Guyane)

NCS 2010-G30Y
RAL 6019
PAREX LANKO V42
Weber 574 (Schiste vert)

NCS 2020-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V52

NCS 5010-G10Y
RAL 7033
PAREX LANKO V61

NCS 3020-Y60R
PAREX LANKO T164

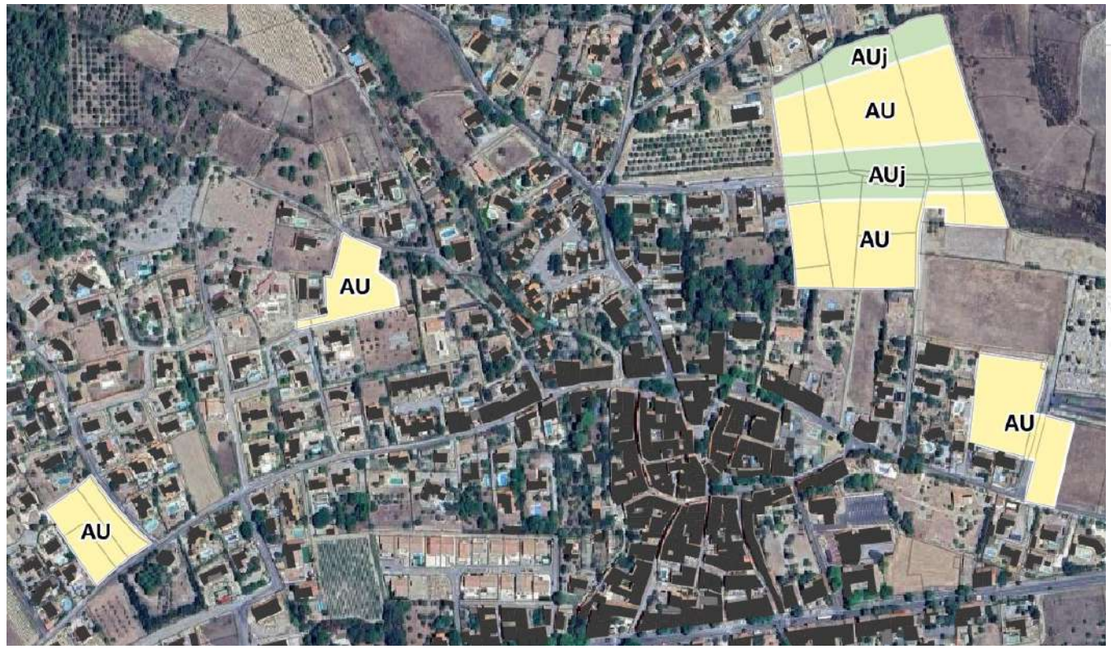
NCS 4040-Y80R
PAREX LANKO R93
Weber 343 (Rouge carmine)
PRB 381 (Mexico)

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Elle comprend un secteur AUj :
C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

Destination des constructions



Article AU1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions, destinations, occupations, utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2 ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de marchandises à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les exhaussements et les affouillements non directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article AU2.

Article AU2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Occupations et utilisations du sol autorisées

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :

En secteur AU :

- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les changements de destination pour de l'équipement d'intérêt collectif et des services publics ;
- les constructions nouvelles à destination d'habitation (cf. annexe 1) ;
- les changements de destination pour de l'habitation ;
- les constructions nouvelles relatives au commerce et aux activités de service (cf. annexe 1) :
  - liées à l'artisanat inférieures à 200 m² d'emprise au sol ;
  - liées au commerce de détail inférieures à 200 m² de surface de vente ;
  - liées à la restauration ;
  - liées au commerce de gros ;
  - liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - liées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
  - les cinémas ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour du commerce ou activités de service définis ci-avant ;
- les constructions nouvelles liées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (cf. annexe 1) :
- à destination de bureau inférieures à 100 m² d'emprise au sol ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires définies ci-avant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, autres que celles devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- les extensions, sans que leur emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal, et dans la limite de 50m² ;
- les annexes, sans que leur emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal ;
- les piscines, ainsi que leurs locaux techniques de superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

En secteur AUj :

- les voies d'accès, réseaux physiques et numériques de desserte et aménagements nécessaires à la circulation et à la sécurité routière ;
- les aménagements paysagers liés à l'insertion des infrastructures.

2. Conditions d'aménagement

L'urbanisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

3. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE AU

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Elle comprend un secteur AUj :
C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

Conditions de desserte

Article AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Conditions d'aménagement

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article AU4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques. Le câblage des réseaux et les raccordements doivent être faits en souterrain.

Article AU5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent exclusivement aux nouvelles constructions.

3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).
Une place de stationnement devra être créée pour toute construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m², ainsi qu'une place par tranche de 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les rénovations, changements de destination et annexes qui à l'origine ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique.

ZONE AU

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Elle comprend un secteur AUj :
C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

Conditions d'implantation

Article AU6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux routes classées à grande circulation, pour lesquelles les règles définies dans les dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement prévalent sur les règles du présent article.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les voies départementales non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée :
- en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

Pour les voies communales et autres voies non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique (cf. schéma 14 présenté en annexe).

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives.
En cas d'implantation en retrait, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de ladite construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 15 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit sur la limite séparative, soit à au moins 3 mètres de cette dernière ;
- pour les pergolas ou auvents, accolés à une habitation et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m², dont l'implantation est libre ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 16 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les locaux techniques liés à la piscine et les abris de jardin dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m² ;
- pour les piscines, dont la distance d'implantation minimale est de 1,50 m.

Article AU9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nimes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE AU

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Elle comprend un secteur AUj :
C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

Architecture & paysage

Article AU10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la 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.

2. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.
La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2,5 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique ;
- pour les annexes de logement implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'annexe dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 6 mètres au faîtage du toit et 4 mètres à l'égout du toit. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante (cf. schéma 17 présenté en annexe).

Article AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve

3.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :

- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- les pentes de toit seront de 30% pour les toitures en pente ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
- les toitures-terrasses devront être invisibles depuis l'espace public, et comporteront un claustra d'aspect bois ou fer forgé, tout en conservant les génoises existantes en cas de rénovation ;
- la toiture pourra comporter un ou plusieurs pans de toit.
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture devront être encastrés ou en surplomb ;
- dans le cas d'une pose en surplomb, les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans l'environnement ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

Bâtiment principal/Annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher :

- lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être dans le même sens que ceux des constructions existantes ;
- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

Autres bâtiments/Annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher :

- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

3.2. Ouvertures

Forme :

- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement existant ;
- les volets roulants sont autorisés et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :

- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu ;
- les teintes des menuiseries du bâtiment principal et de ses annexes seront harmonisées.

3.3. Façades

Aspect :

- à part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette

ZONE AU

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Elle comprend un secteur AUj :
C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

Architecture & paysage

foncière dans le respect de l'environnement existant ;

- les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.).

Teintes :

- deux couleurs au maximum sont autorisées pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement.

3.4. Détails d'architecture

- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti ;
- les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment ;
- les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale ;
- aucune antenne parabolique, groupe extérieur de chauffage/climatisation ou antenne râteau ne sera posé sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, à l'exception des dispositifs de vidéosurveillance ;
- les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités pour les façades ;
- l'installation d'un cache pour climatiseur est obligatoire si ce dernier est visible depuis la rue, afin de préserver une cohérence esthétique extérieure, en veillant à éviter sa pose sur la façade principale ;
- dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;
  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres.
- les clôtures donnant sur la voie publique ou limite séparative seront obligatoirement maçonnées, enduites ou grillagées ;
- l'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit ;
- les murs (bahut ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre les teintes des façades des bâtiments ;
- les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 15 centimètres et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 5 centimètres. Elles reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou le blanc.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

5. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment dans le cas où elles sont contraires au rappel règlementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas égales ou inférieures à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher pour la partie concernant la toiture ;
- les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher installés à plus de 15 mètres des limites des emprises publiques.

Article AU12. Végétalisation des espaces libres

Au moins un arbre sélectionné parmi les essences déclinées en annexe 6 du présent règlement doit être planté pour la première tranche d'espace libre de 50 m² à 100 m² sur l'assiette foncière du projet. Au moins un arbre (essences en annexe 6) devra par ailleurs être planté pour chaque tranche de 300 m² d'espace libre supplémentaire.

Les espaces existants non artificialisés doivent être soigneusement paysagés et entretenus, avec des essences adaptées au climat.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE AU

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Elle comprend un secteur AUj :
C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

Annexes

Schéma 14 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article AU6, Paragraphe 2)

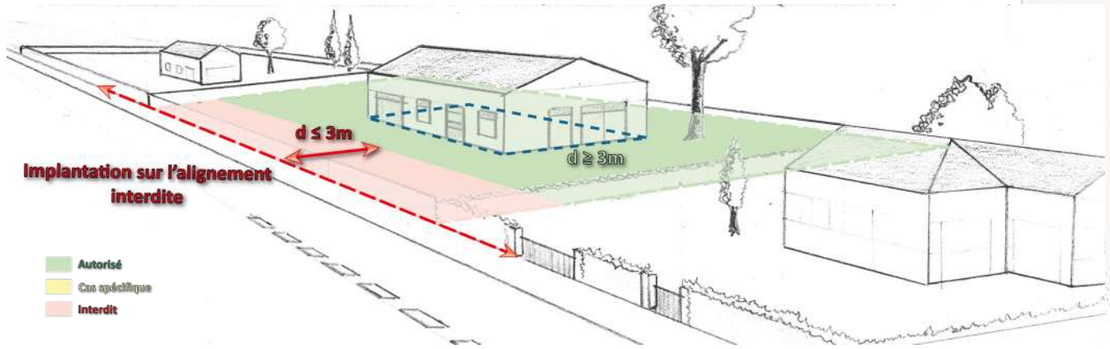


Schéma 15 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article AU7)

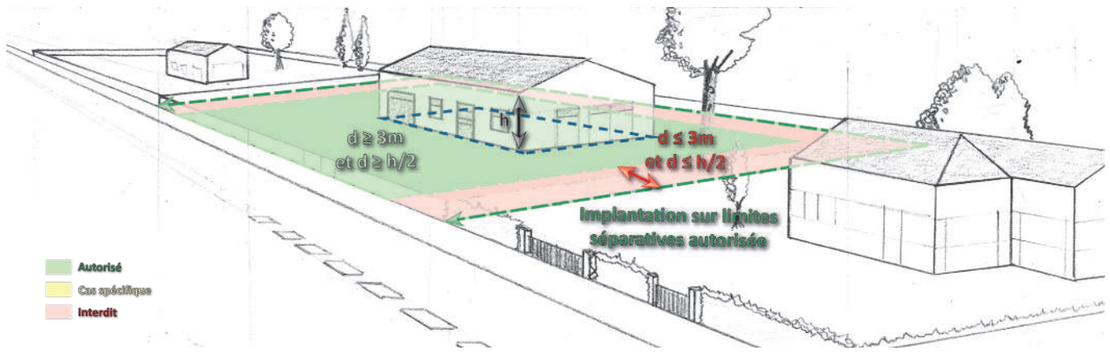


Schéma 16 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Article AU8, Paragraphe 1) :

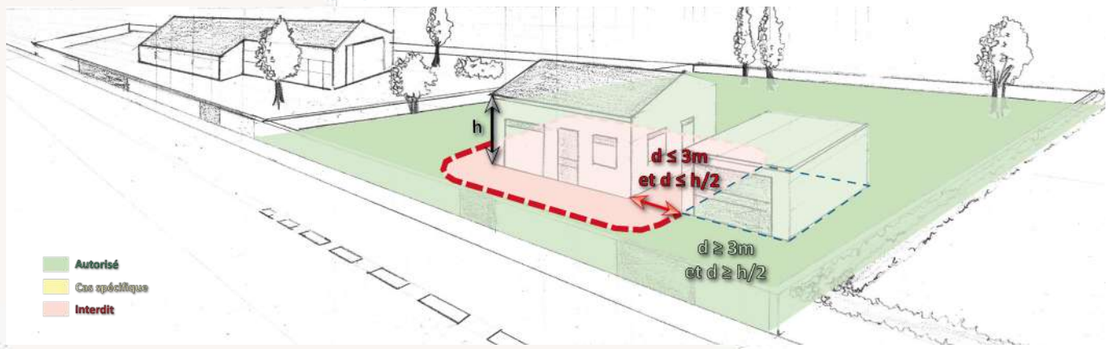
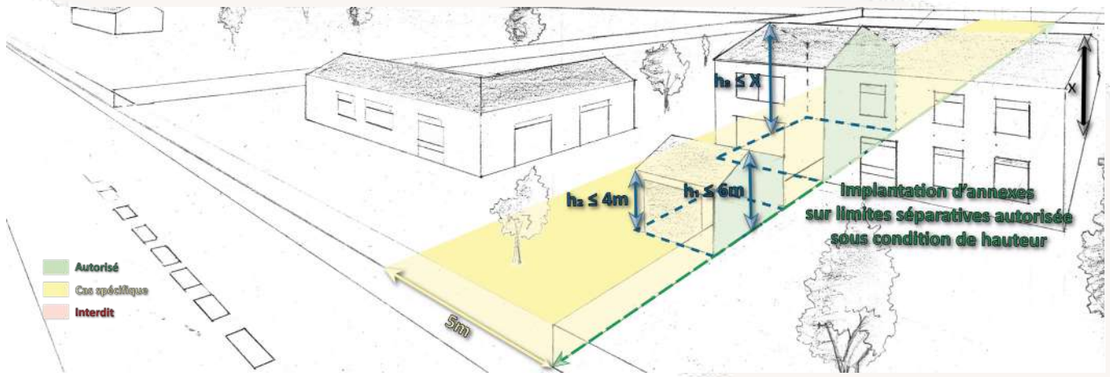


Schéma 17 : Hauteur des constructions, cas particulier (Article AU10, Paragraphe 3) :

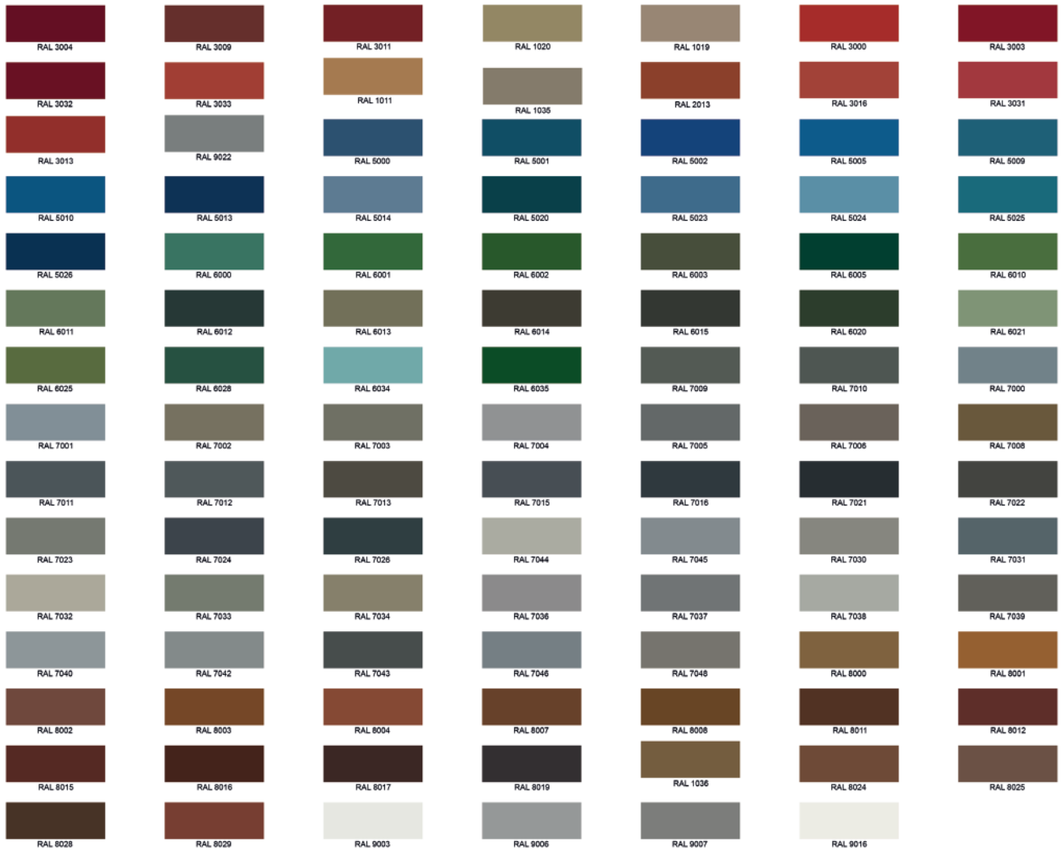


ZONE AU

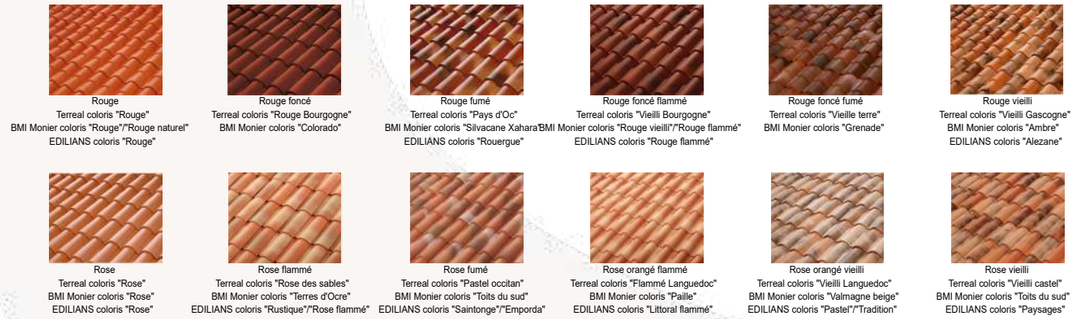
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Elle comprend un secteur AUj :
C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article AU11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article AU11, Paragraphe 3.1) :



ZONE AU

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Elle comprend un secteur AUj :
C'est une zone paysagère et plantée destinée à la création d'une voie multimodale verte. Les réseaux physiques et numériques dédiés à la desserte des zones AU attenantes y sont autorisés. Toute autre aménagement entraînant l'imperméabilisation des sols y est interdit.

Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article N11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :

NCS 1005-B
RAL 7047
PAREX LANKO B10 (Terre de lune)

NCS 0500-N
RAL 9003
PAREX LANKO BL10 (Blanc du littoral)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0502-Y50R
RAL 9010
PAREX LANKO G00 (Naturel)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0804-Y30R
RAL 9001
PAREX LANKO G10 (Blanc lumière)
PRB 015 (Ton pierre)

NCS 3502-R
RAL 9006
PAREX LANKO G16 (Silex)

NCS 1005-Y20R
RAL 1013
PAREX LANKO G20 (Blanc cassé)
Weber 001 (Blanc cassé)
PRB 013 (Blanc de Noirmoutier)

NCS 1502-Y50R
RAL 9002
PAREX LANKO G30 (Gris souris)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 383 (Islande)

NCS 2502-Y
RAL 7044
PAREX LANKO G71 (Gris sauvage)
Weber 202 (Cendre beige foncé)
PRB 009 (Gris ouessant)

NCS 2010-Y40R
RAL 1001
PAREX LANKO T153

NCS 0515-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO J30 (Opale)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 014 (Cheverny)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J33

NCS 1505-Y60R
RAL 1013
PAREX LANKO T10 (Grège)
Weber 203 (Cendre beige clair)
PRB 757 (Gibraltar)

NCS 1515-Y30R
RAL 1014
PAREX LANKO T193
Weber 104 (Beige ambre)
PRB 026 (Azay-le-Rideau)

NCS 0507-Y40R
RAL 9001
PAREX LANKO T20 (Sable clair)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J19

NCS 2020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O70 (Ocre clair)
Weber 304 (Ocre doré)

NCS 2010-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO T30 (Terre d'Argile)
Weber 212 (Terre beige)
PRB 012 (Vallée de Sèvre)

NCS 0907-Y50R
RAL 9001
PAREX LANKO T40 (Sable orange)
PRB 690 (Malte)

NCS 1010-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T48

NCS 1010-Y30R
RAL 1015
PAREX LANKO T50 (Terre de sable)
Weber 212 (Terre beige)
PRB 011 (Plaine de Luçon)

NCS 2010-Y
RAL 7032
PAREX LANKO T60 (Terre feutrée)
Weber 012 (Brun)
PRB 037 (Carthage)

NCS 1015-Y30R
RAL 1015
PAREX LANKO T70 (Terre beige)
Weber 049 (Ocre rouge)
PRB 017 (Champagne)

NCS 1510-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO T80 (Beige)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 901 (Berry)

NCS 1510-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T90 (Terre rosée)

NCS 0804-G20Y
RAL 9003
PAREX LANKO V20 (Vert astral)

NCS 0907-G60Y
RAL 9002
PAREX LANKO V30 (Vert pâle)

NCS 1005-Y10R
RAL 1013
PAREX LANKO V10 (Pierre)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 019 (Aquitaine)

RAL 9001
PAREX LANKO O10 (Sable)
PRB 721 (Guérande)

NCS 2005-R90B
RAL 7047
PAREX LANKO G76 (Gris nuage)
Weber 064 (Gris soutenu)

Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :

NCS 2010-B10G
RAL 7035
PAREX LANKO B14
Weber 550 (Bleu oxyde)
PRB 047 (Vert d'Aubrac)

NCS 1020-R80B
RAL 7047
PAREX LANKO B20 (Bleu ciel)

NCS 1040-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B30 (Bleu azur)
PRB 097 (Bermudes)

NCS 2030-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B43
PRB 935 (Maldives)

NCS 4030-R80B
RAL 5023
PAREX LANKO B62

NCS 3010-R80B
RAL 7040
PAREX LANKO B64

NCS 4502-R
RAL 7036
PAREX LANKO B68

NCS 7005-R80B
RAL 7015
PAREX LANKO G117

NCS 3005-Y20R
RAL 7032
PAREX LANKO G40 (Gris fumé)
Weber 268 (Cendre vert)
PRB 039 (Carnac)

NCS 2500-N
RAL 7035
PAREX LANKO G50 (Gris cendre)
Weber 272 (Gris coloré
PRB 524 (Vancouver)

NCS 6010-Y30R
RAL 7006
PAREX LANKO G84
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 6502-B
RAL 7012
PAREX LANKO G95 (Gris anthracite)

NCS 5020-Y20R
RAL 8000
PAREX LANKO O138

NCS 3020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O147
PRB 933 (Ténéré)

NCS 3030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O84

NCS 4030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O88

NCS 3030-Y70R
RAL 3012
PAREX LANKO R80 (Terre de Sienne)
Weber 327 (Rouge territe)
PRB 184 (Cordoue)

NCS 3040-Y80R
RAL 3022
PAREX LANKO R90 (Brique rouge)
Weber 330 (Brique rouge)
PRB 381 (Mexico)

NCS 3040-Y90R
PAREX LANKO R91
Weber 343 (Rouge carmine)

NCS 5500-N
RAL 7037
PAREX LANKO G60 (Gris basalte)
PRB 766 (Caucase)

NCS 3010-Y50R
RAL 1019
PAREX LANKO T177

NCS 5020-Y50R
RAL 8000
PAREX LANKO T181
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 5010-Y70R
RAL 7006
PAREX LANKO T184

NCS 2010-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V22
Weber 516 (Argile verte)
PRB 762 (Guyane)

NCS 2010-G30Y
RAL 6019
PAREX LANKO V42
Weber 574 (Schiste vert)

NCS 2020-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V52

NCS 5010-G10Y
RAL 7033
PAREX LANKO V61

NCS 3020-Y60R
PAREX LANKO T164

NCS 4040-Y80R
PAREX LANKO R93
Weber 343 (Rouge carmine)
PRB 381 (Mexico)

ZONE AUE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AUE ou à urbaniser à vocation d'équipement délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Destination des constructions



Article AUE1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions, destinations, occupations, utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AUE2 ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de marchandises à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les exhaussements et les affouillements.

Article AUE2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Occupations et utilisations du sol autorisées

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :

- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les changements de destination pour de l'équipement d'intérêt collectif et des services publics.
- les équipements d'intérêt collectif destinés à la pratique d'activités de plein air, à l'accueil du public et à d'autres activités spécifiquement conçues pour promouvoir les activités sportives, comprenant également un espace multimodal. Cela contribue à répondre à un besoin collectif, à encourager un mode de vie sain et à favoriser la cohésion sociale ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal.

2. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE AUE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AUE ou à urbaniser à vocation d'équipement délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Conditions de desserte

Article AUE3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Conditions d'aménagement

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article AUE4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques. Le câblage des réseaux et les raccordements doivent être faits en souterrain.

Article AUE5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent exclusivement aux nouvelles constructions.

3. Conditions de réalisation

Le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé selon les besoins du projet.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour les rénovations, changements de destination et annexes qui à l'origine ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique.

ZONE AUE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AUE ou à urbaniser à vocation d'équipement délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Conditions d'implantation

Article AUE6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux routes classées à grande circulation, pour lesquelles les règles définies dans les dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement prévalent sur les règles du présent article.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les voies départementales non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée :

- en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

Pour les voies communales et autres voies non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique (cf. schéma 10 présenté en annexe).

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- en cas d'impossibilité technique.

Article AUE7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de ladite construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 11 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUE8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 12 présenté en annexe).

Article AUE9. Emprise au sol des constructions

1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation de postes de transformation d'électricité ou de postes de détente de gaz.

ZONE AUE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AUE ou à urbaniser à vocation d'équipement délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Architecture & paysage

Article AUE10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la 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.

2. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique.

Article AUE11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve

3.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :

- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- la toiture pourra comporter un ou plusieurs pans de toit ;
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture devront être encastrés ou en surplomb ;
- dans le cas d'une pose en surplomb, les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans l'environnement ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

3.2. Ouvertures

Forme :

- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement existant ;
- les volets roulants sont autorisés et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :

- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes en annexe 1, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu.

3.3. Façades

Aspect :

- l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) est interdit ;
- les bardages enduits ou d'aspect bois sont autorisés dans le respect de l'environnement existant ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière.

Teintes :

- deux couleurs au maximum sont autorisées pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette en annexe 1 ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement.

ZONE AUE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AUE ou à urbaniser à vocation d'équipement délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Architecture & paysage

3.4. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;
  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres.
- les clôtures donnant sur la voie publique ou limite séparative seront obligatoirement maçonnées, enduites ou grillagées ;
- l'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit ;
- les murs (bahut ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre les teintes des façades des bâtiments ;
- les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte grise, verte ou noire.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

5. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas pour :

- les verrières de moins de 50 m² pour la partie concernant la couverture.

Article AUE12. Végétalisation des espaces libres

Au moins un arbre sélectionné parmi les essences déclinées en annexe 6 du présent règlement doit être planté pour la première tranche d'espace libre de 50 m² à 100 m² sur l'assiette foncière du projet. Au moins un arbre (essences en annexe 6) devra par ailleurs être planté pour chaque tranche de 200 m² d'espace libre supplémentaire.

Les espaces existants non artificialisés doivent être soigneusement paysagés et entretenus, avec des essences adaptées au climat.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

DG

U constructible

AU constructible

A agricole

N naturel

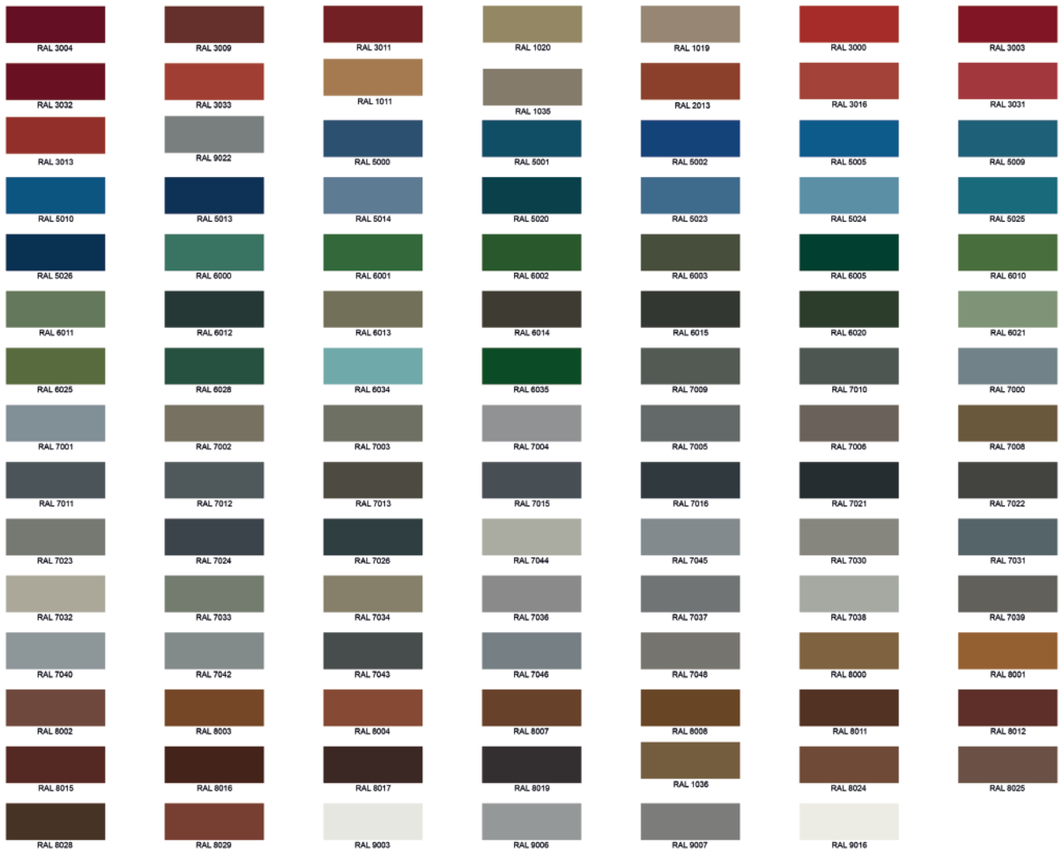
SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE AUE

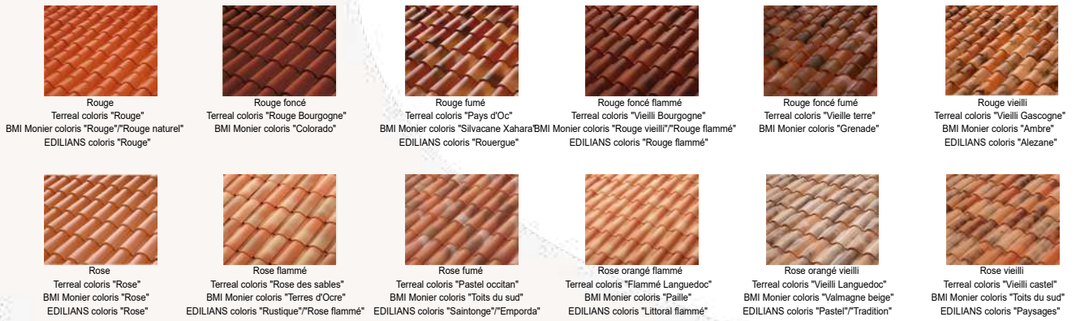
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AUE ou à urbaniser à vocation d'équipement délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article AUE11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article AUE11, Paragraphe 3.1) :



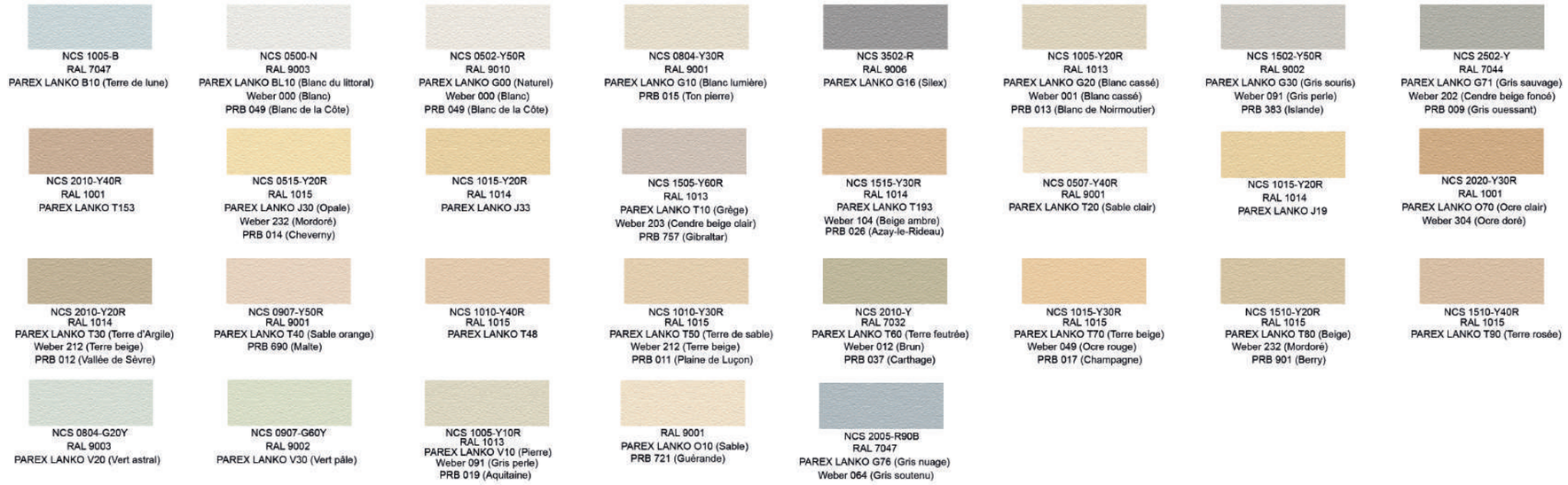
ZONE AUE

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone AUE ou à urbaniser à vocation d'équipement délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

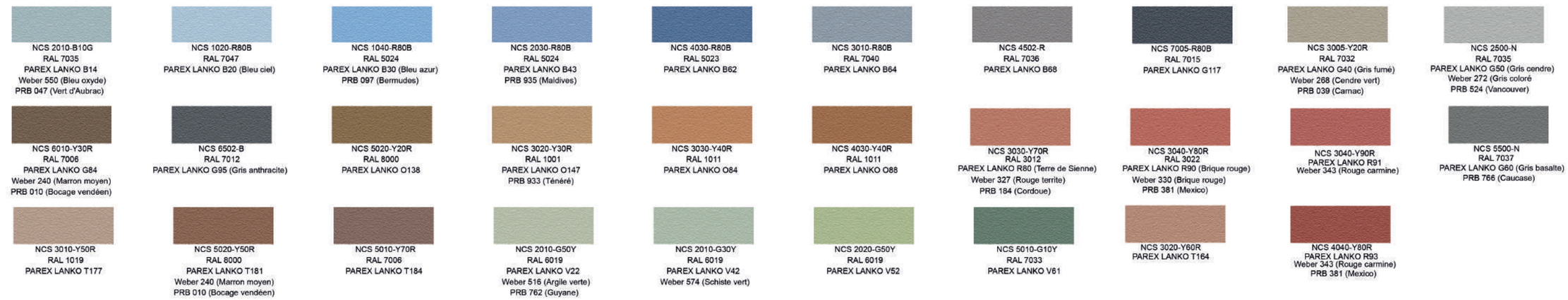
Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article N11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :



Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :



ZONE 2AUX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :

- La zone 2AUX concerne un secteur destiné à accueillir, à terme, des activités économiques à vocation commerciale, artisanale et industrielle. Elle constitue une réserve foncière intercommunale destinée au développement économique futur du territoire. À la date d'approbation du PLU, la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation.
- Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLU, permettant de définir les modalités d'aménagement et d'équipement de la zone dans le cadre d'un projet intercommunal d'ensemble, garantissant l'insertion urbaine et paysagère ainsi que la compatibilité avec les infrastructures et services publics existants ou programmés.

Destination des constructions



Article 2AUX1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions, destinations, occupations, utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUX2 ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les exhaussements et les affouillements, sauf s'ils sont directement liés à l'aménagement de la zone.

Article 2AUX2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Occupations et utilisations du sol autorisées

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :

- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les constructions nouvelles relatives au commerce et aux activités de service (cf. annexe 1) :
  - liées au commerce de gros ;
  - liées à la restauration d'entreprise ;
  - liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour du commerce ou activités de service définis ci-avant ;
- les constructions nouvelles liées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (cf. annexe 1) :
  - liées au stockage des biens ou à la logistique.
  - liées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  - liées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- Les ICPE si les dispositions nécessaires sont prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et risques éventuels ;
- Les dépôts sont permis s'ils sont liés à une activité économique et ne causent aucune nuisance ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal.

2. Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX ne peut intervenir qu'à l'occasion d'une modification ou révision du PLU.

3.Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE 2AUX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :

- La zone AUX concerne les secteurs d'activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) à ouvrir à l'urbanisation. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en conforter la vocation dominante et d'en assurer la qualité architecturale, y compris des aménagements.
- Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Conditions de desserte

Article 2AUX3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Conditions d'aménagement

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, tout en assurant la sécurité des divers usagers. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent également répondre à ces exigences.

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

3. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article 2AUX4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour le tènement déjà bâti en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondants à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traité en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme : 20 %.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques. Le câblage des réseaux et les raccordements doivent être faits en souterrain.

Article AUX5. Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ZONE 2AUX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :

- La zone AUX concerne les secteurs d'activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) à ouvrir à l'urbanisation. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en conforter la vocation dominante et d'en assurer la qualité architecturale, y compris des aménagements.
- Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Conditions d'implantation

Article AUX6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé, sous réserve du respect des dispositions applicables à toutes les zones notamment celles relatives aux routes classées à grande circulation (Article 13).

Article AUX7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUX8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUX9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ZONE 2AUX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :

- La zone AUX concerne les secteurs d'activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) à ouvrir à l'urbanisation. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en conforter la vocation dominante et d'en assurer la qualité architecturale, y compris des aménagements.
- Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Architecture & paysage

Article AUX10. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article AUX11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé.

Article AUX12. Végétalisation des espaces libres

Non réglementé.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :
- un sous-secteur Ap destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ;
- un sous-secteur Ae, correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

Destination des constructions



Article A1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- toutes les constructions, destinations, occupations, utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique de sport, de loisirs motorisés et de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de marchandises à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les exhaussements et les affouillements.

Article A2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Occupations et utilisations du sol autorisées

En secteur A :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1), dont les centrales électriques solaires sous condition de réversibilité et de respect du décret n°2023-1376 du 29 décembre 2023 et arrêté d'application, sont autorisées sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les constructions nouvelles liées aux exploitations agricoles et forestières (cf. annexe 1)
- les constructions nouvelles à destination d'habitation (cf. annexe 1) :
  - les logements d'exploitants (ou de leurs employés) dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité agricole et forestière ;
- les changements de destination pour de l'habitation, uniquement pour les bâtiment repérés sur le document graphique et listés en annexe 3 du présent règlement ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal, dans la limite de 50 m² ;
- En application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, la création d'annexes est autorisée en zone A, sous certaines conditions :
  - lorsqu'elles sont rattachées à un logement, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de celle du bâtiment principal
  - doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal, dans la même unité foncière. Toute annexe située au-delà de 20 mètres sera considérée comme une construction indépendante et devra justifier d'un usage agricole ou forestier conforme à la vocation de la zone.
- les piscines, ainsi que leurs locaux techniques de superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, à condition d'être implantés à proximité immédiate (20 mètres maximum) du bâtiment d'habitation ;
- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;

En secteur Ap :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les constructions nouvelles liées aux exploitations agricoles et forestières (cf. annexe 1);
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal, sous réserve d'être implantées dans un rayon de 50m autour du bâtiment principal ;
- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, sous réserve d'être implantées dans un rayon de 50m autour du bâtiment principal ;

En secteur Ae :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées devra être compatible avec la vie urbaine et

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nimes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE A

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :
- un sous-secteur Ap destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ;
- un sous-secteur Ae, correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

Destination des constructions

ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les centrales éoliennes et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

2. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Conditions de desserte

Article A3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :
- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article A4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

Article A5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions et aux changements de destination.

3. Conditions de réalisation

Non réglemente.

ZONE A

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :
- un sous-secteur Ap destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ;
- un sous-secteur Ae, correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

Conditions d'implantation

Article A6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux routes classées à grande circulation, pour lesquelles les règles définies dans les dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement prévalent sur les règles du présent article.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les voies départementales non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée :
- en agglomération, à au moins 5 mètres de l'axe de la voie ;
- hors agglomération, à au moins 15 mètres de l'axe de la voie.

Pour les voies communales et autres voies non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique (cf. schéma 18 présenté en annexe).

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes de logement existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
Dans le cas d'une implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre cette dernière et la construction à implanter devra être de 3 mètres au minimum, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de ladite construction (cf. schéma 19 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- pour les pergolas ou auvents, accolés à une habitation et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m², dont l'implantation est libre ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 20 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les locaux techniques liés à la piscine et les abris de jardin dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m² ;
- pour les piscines, dont la distance d'implantation minimale est de 1,50 m depuis la limite séparative ou l'espace public, et dont l'implantation est imposée à moins de 20 m du bâtiment principal construit dans le cadre de l'activité agricole, ainsi que pour toute fonction liée à l'exploitation de cette activité.

Article A9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ZONE A

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :
- un sous-secteur Ap destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ;
- un sous-secteur Ae, correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

Architecture & paysage

Article A10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la 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.

2. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère et ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens, à l'exception des constructions à usage de logement dont la hauteur ne peut être supérieure à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère et ne doit également pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2,5 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :
- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) du bâtiment principal ;
- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique ;
- pour les annexes de logement implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'annexe dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 6 mètres au faîtage du toit et 4 mètres à l'égout du toit. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante (cf. schéma 21 présenté en annexe).

Article A11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :
- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve pour les logements

3.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :
- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- les pentes de toit seront de 30% pour les toitures en pente ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées ;
- les toitures-terrasses devront être invisibles depuis l'espace public, et comporteront un claustra d'aspect bois ou fer forgé, tout en conservant les génoises existantes en cas de rénovation ;
- la toiture pourra comporter un ou plusieurs pans de toit.
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture devront être encastrés ou en surplomb ;
- dans le cas d'une pose en surplomb, les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans l'environnement ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

Bâtiment principal/Annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher :
- lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être dans le même sens que ceux des constructions existantes.
- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

Autres bâtiments/Annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher :
- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

3.2. Ouvertures

Forme :
- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement existant ;
- les volets roulants sont autorisés et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :
- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu ;

ZONE A

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :
- un sous-secteur Ap destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ;
- un sous-secteur Ae, correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

Architecture & paysage

- les teintes des menuiseries du bâtiment principal et de ses annexes seront harmonisées.

3.3. Façades

Aspect :

- à part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées ;
- les bardages enduits ou d'aspect bois sont autorisés dans le respect de l'environnement existant ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.).

Teintes :

- une seule couleur est autorisée pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière, à l'exception des encadrements qui pourront présenter une teinte différente ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités selon les mêmes modalités que la façade principale.

3.4. Détails d'architecture

- les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches…,) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine ;
- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti. Lesdits éléments donnant directement sur l'espace public sont interdits ;
- les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment ;
- les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale ;
- aucune antenne parabolique, groupe extérieur de chauffage/climatisation ou antenne râteau ne sera posé sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, à l'exception des dispositifs de vidéosurveillance ;
- les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;
  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres ;
- l'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit ;
- les murs (bahut ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect et les teintes des façades des bâtiments ;
- les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte grise, verte ou noire.

4. Règles concernant la construction neuve pour les bâtiments d'activité

À part dans le cas de l'utilisation de panneaux métalliques ou de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades maçonnées devront obligatoirement être enduites.
La couverture de la toiture, les façades et les menuiseries seront de teintes conformes aux palettes de couleurs annexées au présent article. Le gris est également autorisé pour les façades et toitures d'aspect métallique.
Les teintes vives sont interdites.

5. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve pour les logements.
Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

6. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas égales ou inférieures à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher pour la partie concernant la toiture ;
- les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher installés à plus de 15 mètres des limites des emprises publiques.

Article A12. Végétalisation des espaces libres

Sans objet.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE A

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :

- un sous-secteur Ap destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ;
- un sous-secteur Ae, correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

Annexes

Schéma 18 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article A6, Paragraphe 2)

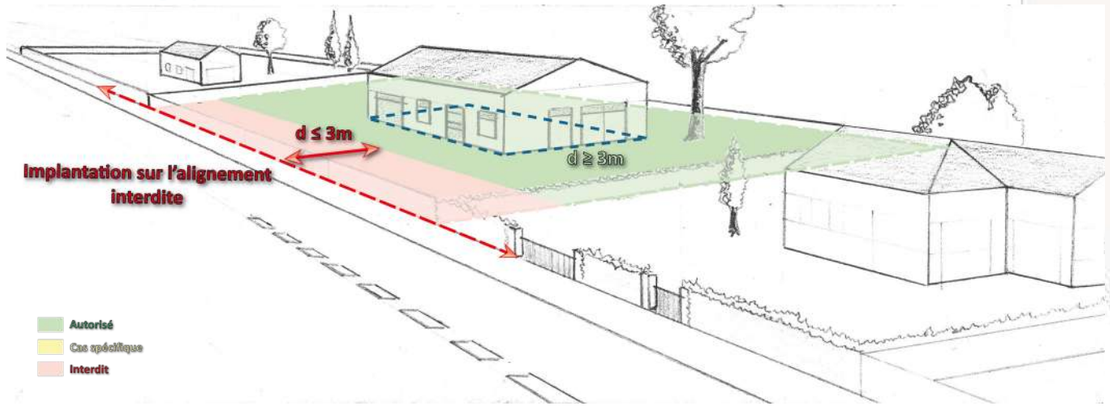


Schéma 19 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article A7, Paragraphe 1)

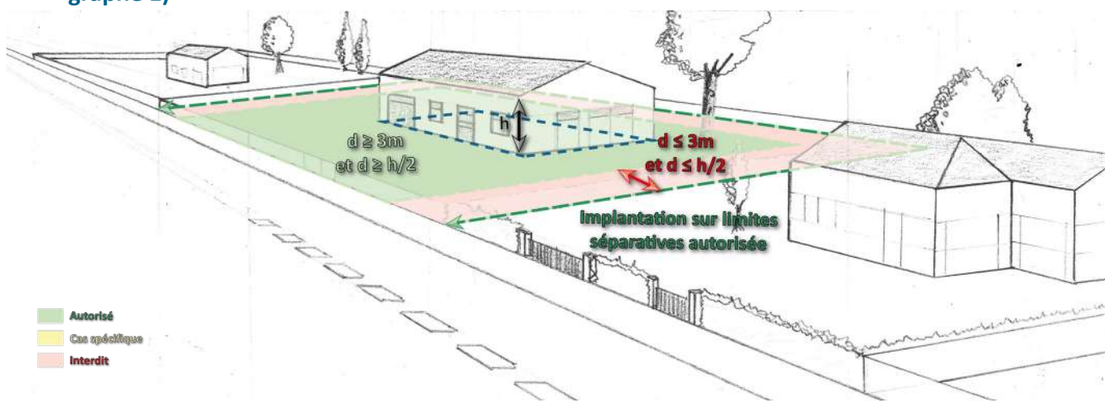


Schéma 20 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Article A8, Paragraphe 1) :

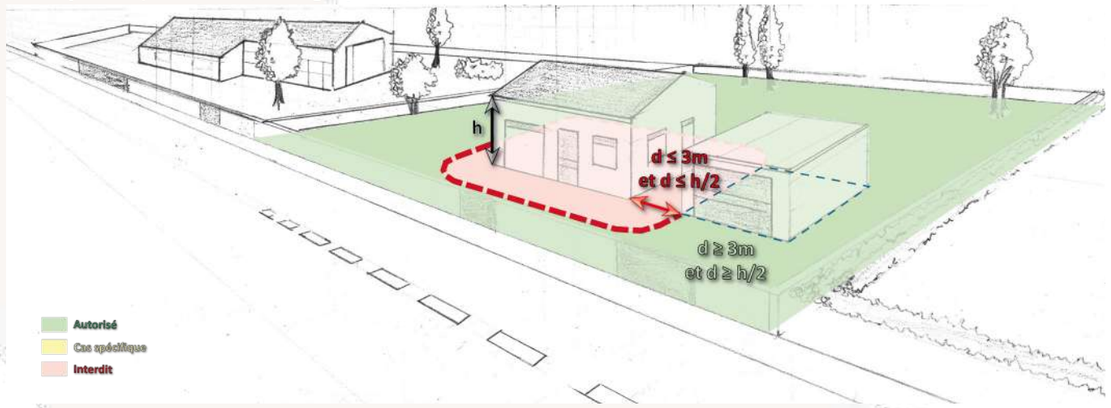
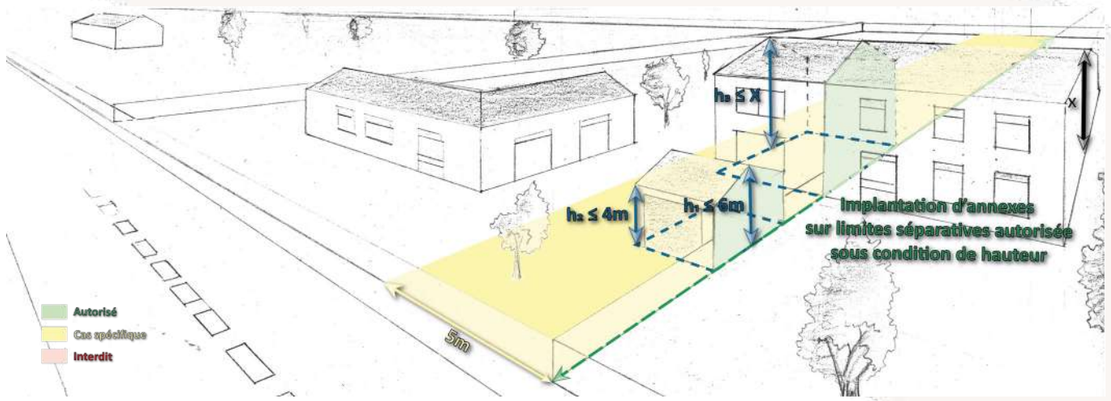


Schéma 21 : Hauteur des constructions, cas particulier (Article A10, Paragraphe 3) :



ZONE A

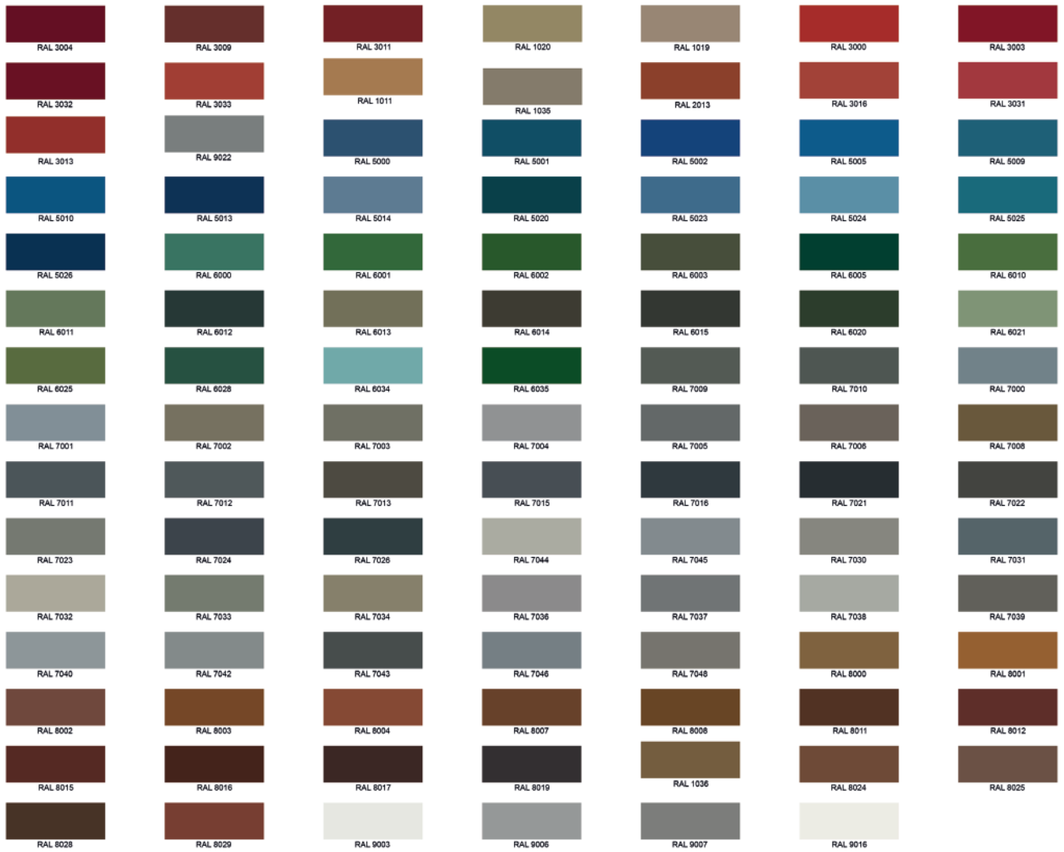
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :

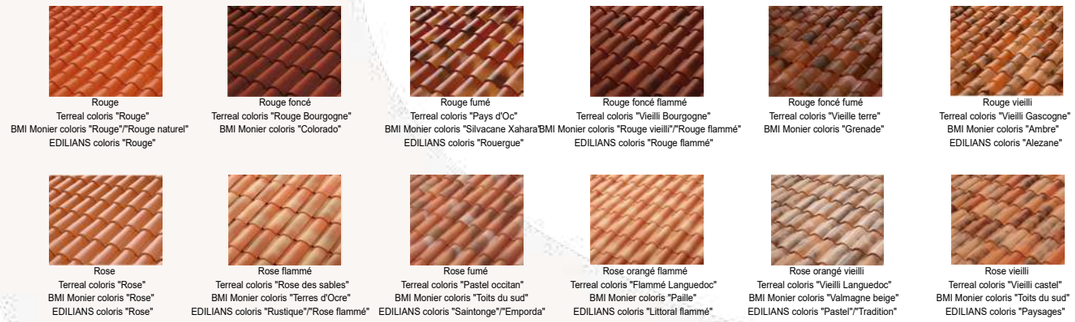
- un sous-secteur Ap destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ;
- un sous-secteur Ae, correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article AUE11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article AUE11, Paragraphe 3.1) :



ZONE A

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

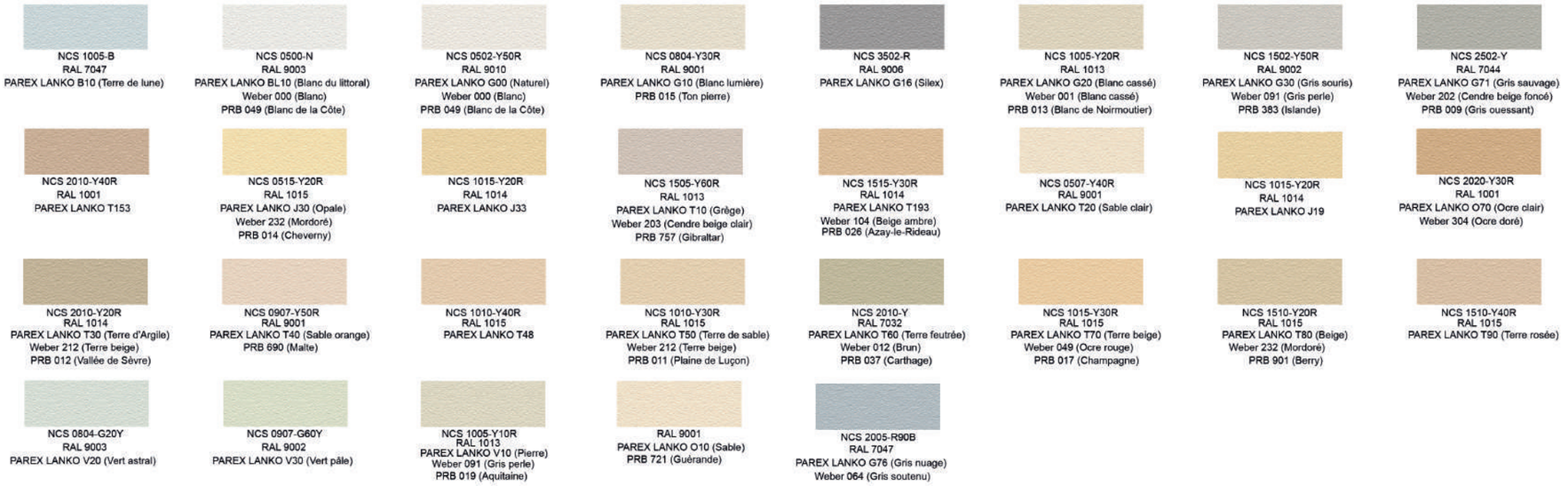
Elles comprennent :

- un sous-secteur Ap destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ;
- un sous-secteur Ae, correspondant au secteur où les centrales éoliennes sont possibles.

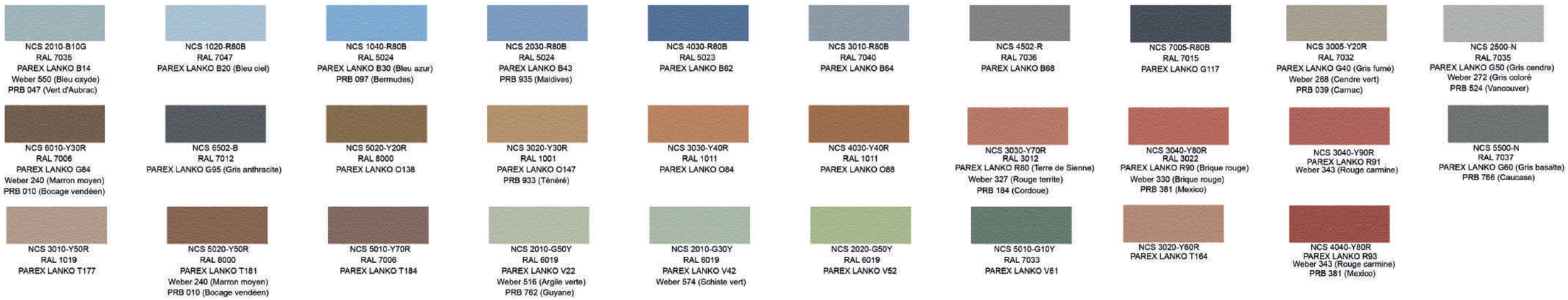
Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article N11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :



Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :



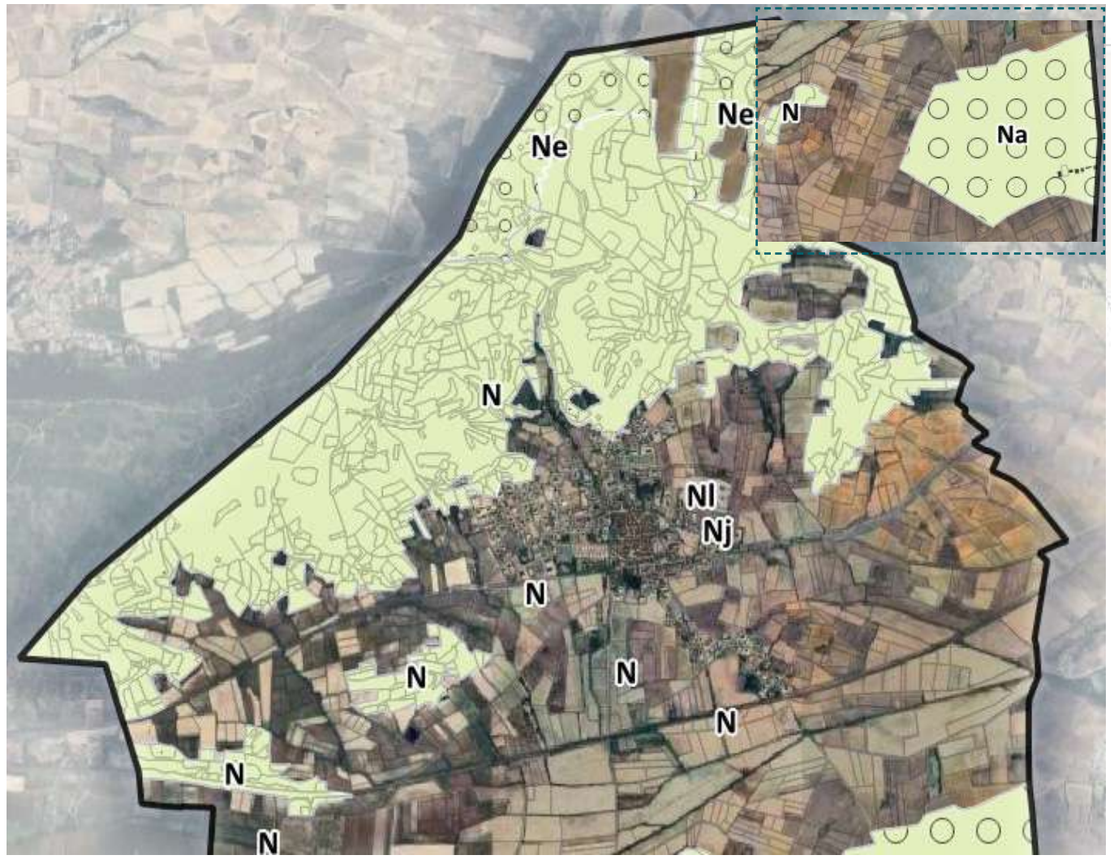
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones naturelles ou « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent :
- un secteur Na lié à l'aérodrome ;
- un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;
- un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;
- un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.

Destination des constructions



Article N1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- toutes les constructions, destinations, occupations, utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique de sport, de loisirs motorisés et de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de marchandises à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les exhaussements et les affouillements, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Article N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Occupations et utilisations du sol autorisées

Seules les constructions existantes, en raison de leur caractère patrimonial, doivent être préservées et concernées par les utilisations du sol autorisées.

En secteur N :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sont autorisées sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les constructions nouvelles liées à l'exploitation forestière (cf. annexe 1) ;
- les changements de destination pour de l'habitation, uniquement pour les bâtiment repérés sur le document graphique et listés en annexe 3 du présent règlement ;
- les extensions, et lorsqu'elles sont rattachées à un logement, leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal dans la limite de 50 m² ;
- les piscines, ainsi que leurs locaux techniques de superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, à condition d'être implantés à proximité immédiate (20 mètres maximum) du bâtiment d'habitation ;
- En application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, la création d'annexes est autorisée en zone N, sous certaines conditions :
  - lorsqu'elles sont rattachées à un logement, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de celle du bâtiment principal
  - doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal, dans la même unité foncière. Toute annexe située au-delà de 20 mètres sera considérée comme une construction indépendante et devra justifier d'un usage agricole ou forestier conforme à la vocation de la zone.
- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, sous réserve d'être implantées dans un rayon de 50m autour du bâtiment principal.

En secteur Na :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- Les constructions, aménagements ou installations nécessaires à l'aérodrome et son fonctionnement.

En secteur Ne :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les constructions nouvelles et changements de destination liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) sans tenir compte des articles 3 à 12 ;
- les constructions, aménagements ou installations nécessaires aux centrales éoliennes et leur fonctionnement.

En secteur Nj :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux jardins et aménagements paysagers végétalisés et non imperméabilisés.
Sont explicitement interdits les abris de jardin, quelle que soit leur surface, ainsi que toute construction, extension

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE N

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones naturelles ou « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent :
- un secteur Na lié à l'aérodrome ;
- un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;
- un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;
- un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.

Destination des constructions

ou installation liée à l'habitation ou à un usage agricole ou forestier.

En secteur Nl :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les équipements d'intérêt collectif destinés à la pratique d'activités de plein air, à l'accueil du public et à d'autres activités spécifiquement conçues pour promouvoir les activités sportives, comprenant également une zone de loisirs plein air, non imperméabilisée

2. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Conditions de desserte

Article N3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :
- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article N4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

Article N5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions et aux changements de destination.

3. Conditions de réalisation

Non réglementé.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE N

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones naturelles ou « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent :
- un secteur Na lié à l'aérodrome ;
- un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;
- un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;
- un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.

Conditions d'implantation

Article N6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux routes classées à grande circulation, pour lesquelles les règles définies dans les dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement prévalent sur les règles du présent article.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les voies départementales non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée :
- en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

Pour les voies communales et autres voies non classées à grande circulation, toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique (cf. schéma 22 présenté en annexe).

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes de logement existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas d'impossibilité technique.
-

Article N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
Dans le cas d'une implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre cette dernière et la construction à implanter devra être de 3 mètres au minimum, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de ladite construction (cf. schéma 23 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- pour les pergolas ou auvents, accolés à une habitation et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m², dont l'implantation est libre ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 24 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les locaux techniques liés à la piscine et les abris de jardin dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m² ;
- pour les piscines, dont la distance d'implantation minimale est de 1,50 m par rapport au bâtiment principal de l'habitation existante dans la zone naturelle.

Article N9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nimes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE N

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones naturelles ou « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent :
- un secteur Na lié à l'aérodrome ;
- un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;
- un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;
- un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.

Architecture & paysage

Article N10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la 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.

2. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère et ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens, à l'exception des constructions à usage de logement dont la hauteur ne peut être supérieure à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère et ne doit également pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2,5 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :
- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) du bâtiment principal ;
- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique ;
- pour les annexes de logement implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'annexe dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 6 mètres au faîtage du toit et 4 mètres à l'égout du toit. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante (cf. schéma 25 présenté en annexe).

Article N11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :
- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve pour les bâtiments d'activité

À part dans le cas de l'utilisation de panneaux métalliques ou de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades maçonnées devront obligatoirement être enduites.
La couverture de la toiture, les façades et les menuiseries seront de teintes conformes aux palettes de couleurs annexées au présent article. Le gris est également autorisé pour les façades et toitures d'aspect métallique. Les teintes vives sont interdites.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la rénovation et les extensions.
Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la rénovation et les extensions.
Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

4.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :

- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les toitures terrasses sont interdites ;
- l'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture et que les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux solaires peuvent être posés en toiture ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

ZONE N

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones naturelles ou « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent :
- un secteur Na lié à l'aérodrome ;
- un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;
- un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;
- un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.

Architecture & paysage

Bâtiment principal/Annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher :

- la toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- les pentes de toit seront de 30% pour les toitures en pente ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées ne sont pas autorisées ;
- lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être dans le même sens que ceux des constructions existantes.

Autres bâtiments/Annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher :

- la toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- les pentes de toit seront comprises entre 0% et 33% ;
- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

4.2. Ouvertures

Forme :

- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement existant ;
- les volets roulants sont autorisés et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :

- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu ;
- les teintes des menuiseries du bâtiment principal et de ses annexes seront harmonisées.

4.3. Façades

Aspect :

- à part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les bardages enduits ou d'aspect bois sont autorisés dans le respect de l'environnement existant ;
- les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.).

Teintes :

- une seule couleur est autorisée pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière, à l'exception des encadrements qui pourront présenter une teinte différente ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités selon les mêmes modalités que la façade principale.

4.4. Détails d'architecture

- les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches…,) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine ;
- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti. Lesdits éléments donnant directement sur l'espace public sont interdits ;
- les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment ;
- les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale ;
- aucune antenne parabolique, groupe extérieur de chauffage/climatisation ou antenne râteau ne sera posé sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, à l'exception des dispositifs de vidéosurveillance ;
- les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.

4.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;
  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres.
- l'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit ;
- les murs (bahut ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect et les teintes des façades des bâtiments ;
- les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte grise, verte ou noire.

Article N12. Végétalisation des espaces libres

Sans objet.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

ZONE N

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones naturelles ou « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent :

- un secteur Na lié à l'aérodrome ;
- un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;
- un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;
- un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.

Annexes

Schéma 22 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article N6, Paragraphe 2)

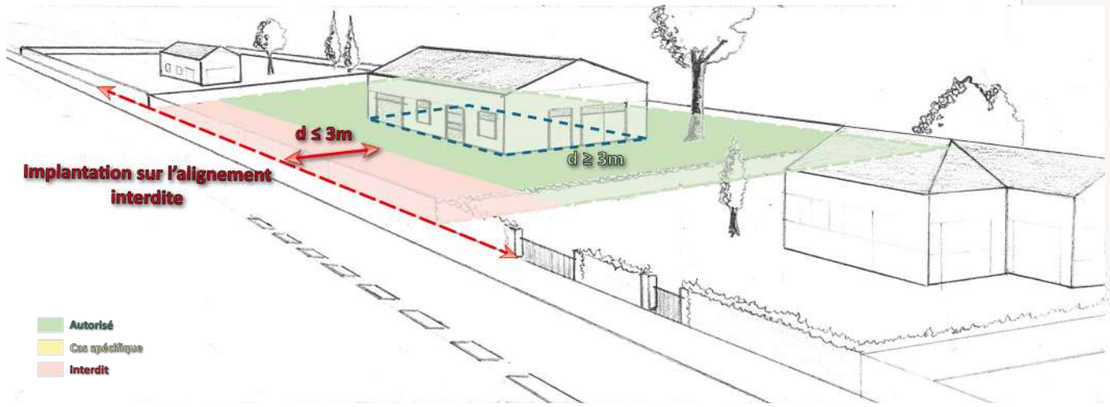


Schéma 23 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article N7, Paragraphe 1)

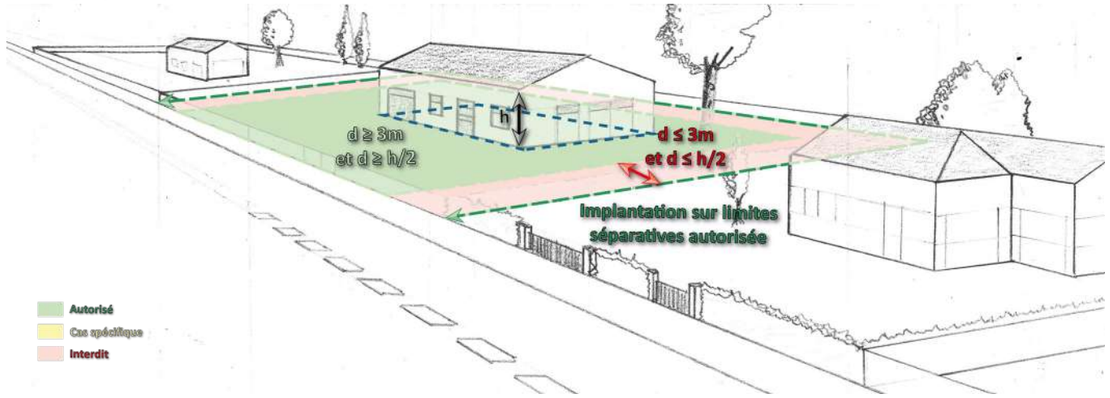


Schéma 24 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Article N8, Paragraphe 1) :

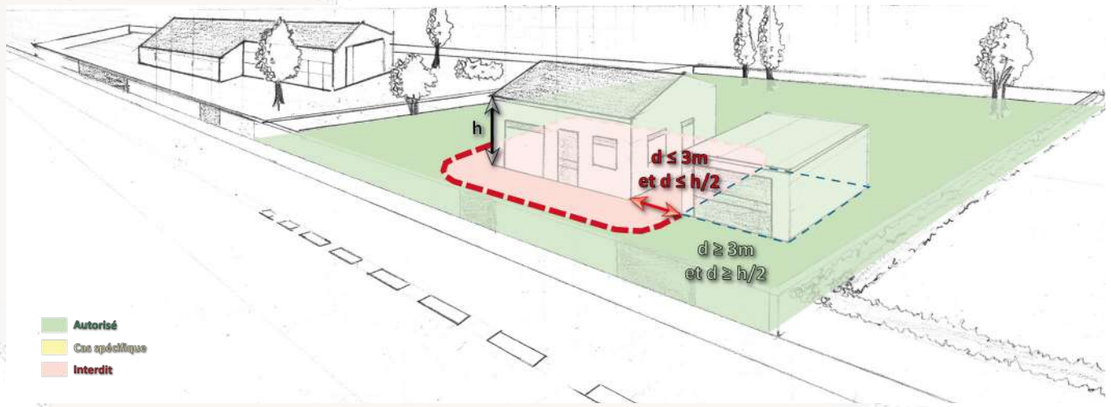
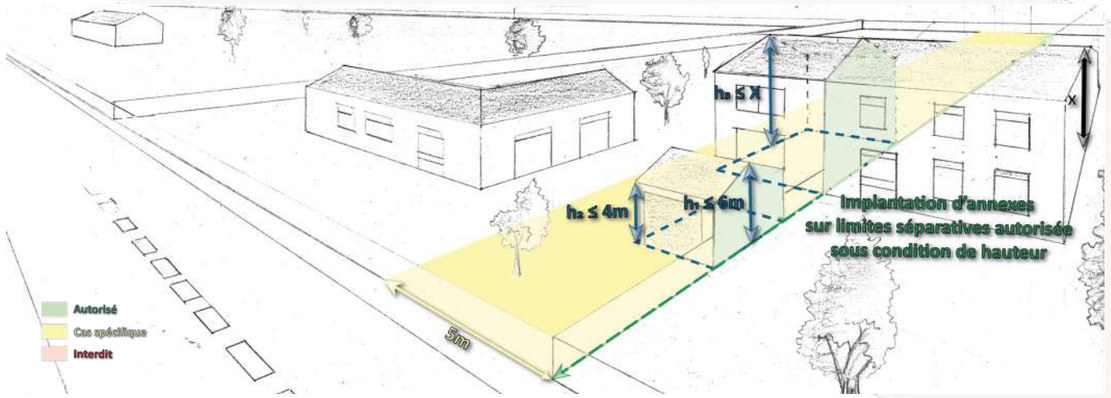


Schéma 25 : Hauteur des constructions, cas particulier (Article N10, Paragraphe 3) :



ZONE N

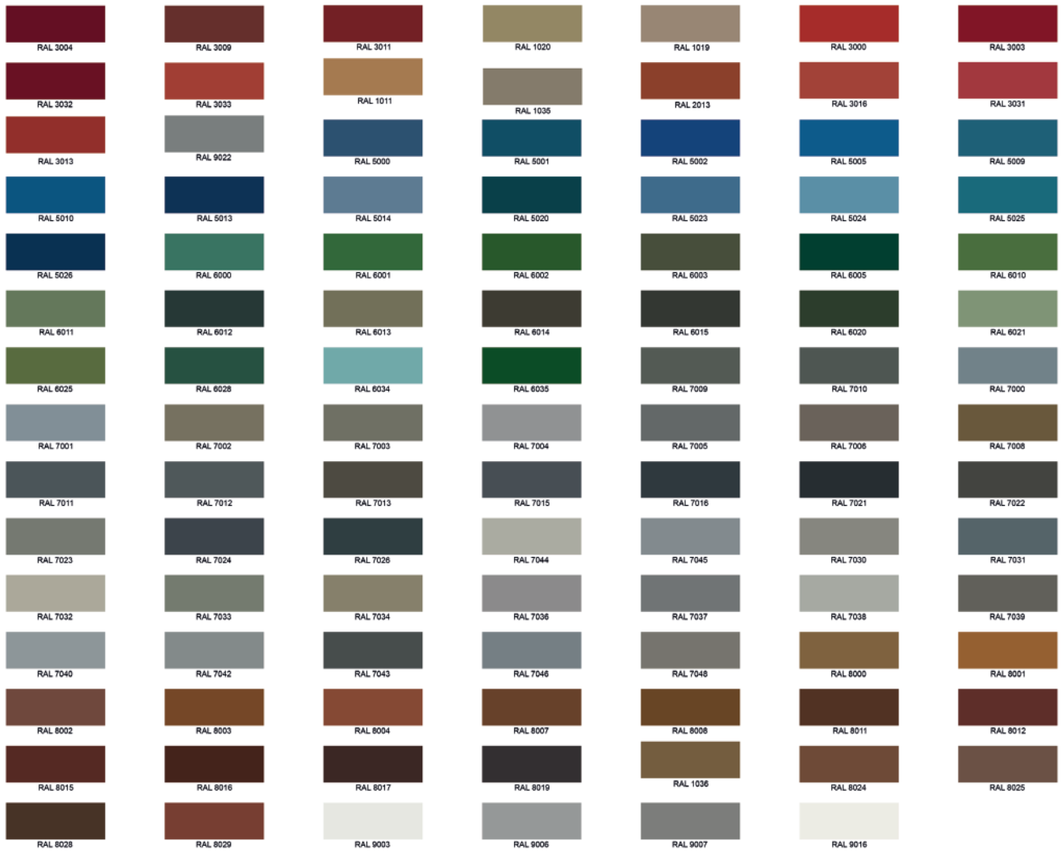
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones naturelles ou « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent :

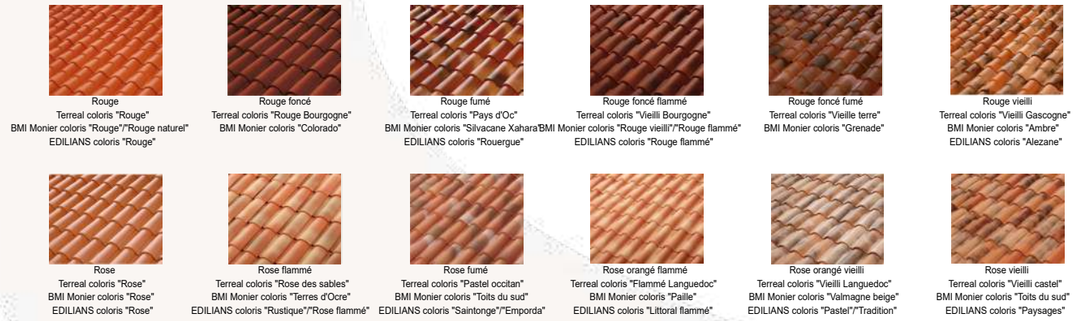
- un secteur Na lié à l'aérodrome ;
- un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;
- un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;
- un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article AUE11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article AUE11, Paragraphe 3.1) :



ZONE N

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
Les zones naturelles ou « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent :

- un secteur Na lié à l'aérodrome ;
- un secteur Ne, pour l'installation d'une centrale éolienne ;
- un secteur Nj, à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins ;
- un secteur Nl, correspondant à la zone naturelle d'activité plein air, non imperméabilisée.

Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article N11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :

NCS 1005-B
RAL 7047
PAREX LANKO B10 (Terre de lune)

NCS 0500-N
RAL 9003
PAREX LANKO BL10 (Blanc du littoral)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0502-Y50R
RAL 9010
PAREX LANKO G00 (Naturel)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0804-Y30R
RAL 9001
PAREX LANKO G10 (Blanc lumière)
PRB 015 (Ton pierre)

NCS 3502-R
RAL 9006
PAREX LANKO G16 (Silex)

NCS 1005-Y20R
RAL 1013
PAREX LANKO G20 (Blanc cassé)
Weber 001 (Blanc cassé)
PRB 013 (Blanc de Noirmoutier)

NCS 1502-Y50R
RAL 9002
PAREX LANKO G30 (Gris souris)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 383 (Islande)

NCS 2502-Y
RAL 7044
PAREX LANKO G71 (Gris sauvage)
Weber 202 (Cendre beige foncé)
PRB 009 (Gris ouessant)

NCS 2010-Y40R
RAL 1001
PAREX LANKO T153

NCS 0515-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO J30 (Opale)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 014 (Cheverny)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J33

NCS 1505-Y60R
RAL 1013
PAREX LANKO T10 (Grège)
Weber 203 (Cendre beige clair)
PRB 757 (Gibraltar)

NCS 1515-Y30R
RAL 1014
PAREX LANKO T193
Weber 104 (Beige ambre)
PRB 026 (Azay-le-Rideau)

NCS 0507-Y40R
RAL 9001
PAREX LANKO T20 (Sable clair)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J19

NCS 2020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O70 (Ocre clair)
Weber 304 (Ocre doré)

NCS 2010-Y20R
RAL 1014
Weber 212 (Terre beige)
PRB 012 (Vallée de Sèvre)

NCS 0907-Y50R
RAL 9001
PRB 690 (Malte)

NCS 1010-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T48

NCS 1010-Y30R
RAL 1015
Weber 212 (Terre beige)
PRB 011 (Plaine de Luçon)

NCS 2010-Y
RAL 7032
Weber 012 (Brun)
PRB 037 (Carthage)

NCS 1015-Y30R
RAL 1015
PAREX LANKO T70 (Terre beige)
Weber 049 (Ocre rouge)
PRB 017 (Champagne)

NCS 1510-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO T80 (Beige)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 901 (Berry)

NCS 1510-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T90 (Terre rosée)

NCS 0804-G20Y
RAL 9003
PAREX LANKO V20 (Vert astral)

NCS 0907-G60Y
RAL 9002
PAREX LANKO V30 (Vert pâle)

NCS 1005-Y10R
RAL 1013
PAREX LANKO V10 (Pierre)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 019 (Aquitaine)

RAL 9001
PAREX LANKO O10 (Sable)
PRB 721 (Guérande)

NCS 2005-R90B
RAL 7047
PAREX LANKO G76 (Gris nuage)
Weber 064 (Gris soutenu)

Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :

NCS 2010-B10G
RAL 7035
PAREX LANKO B14
Weber 550 (Bleu oxyde)
PRB 047 (Vert d'Aubrac)

NCS 1020-R80B
RAL 7047
PAREX LANKO B20 (Bleu ciel)

NCS 1040-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B30 (Bleu azur)
PRB 097 (Bermudes)

NCS 2030-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B43
PRB 935 (Maldives)

NCS 4030-R80B
RAL 5023
PAREX LANKO B62

NCS 3010-R80B
RAL 7040
PAREX LANKO B64

NCS 4502-R
RAL 7036
PAREX LANKO B68

NCS 7005-R80B
RAL 7015
PAREX LANKO G117

NCS 3005-Y20R
RAL 7032
PAREX LANKO G40 (Gris fumé)
Weber 268 (Cendre vert)
PRB 039 (Carnac)

NCS 2500-N
RAL 7035
PAREX LANKO G50 (Gris cendre)
Weber 272 (Gris coloré
PRB 524 (Vancouver)

NCS 6010-Y30R
RAL 7006
PAREX LANKO G84
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 6502-B
RAL 7012
PAREX LANKO G95 (Gris anthracite)

NCS 5020-Y20R
RAL 8000
PAREX LANKO O138

NCS 3020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O147
PRB 933 (Ténéré)

NCS 3030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O84

NCS 4030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O88

NCS 3030-Y70R
RAL 3012
PAREX LANKO R80 (Terre de Sienne)
Weber 327 (Rouge territe)
PRB 184 (Cordoue)

NCS 3040-Y80R
RAL 3022
PAREX LANKO R90 (Brique rouge)
Weber 330 (Brique rouge)
PRB 381 (Mexico)

NCS 3040-Y90R
PAREX LANKO R91
Weber 343 (Rouge carmine)

NCS 5500-N
RAL 7037
PAREX LANKO G60 (Gris basalte)
PRB 766 (Caucase)

NCS 3010-Y50R
RAL 1019
PAREX LANKO T177

NCS 5020-Y50R
RAL 8000
PAREX LANKO T181
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 5010-Y70R
RAL 7006
PAREX LANKO T184

NCS 2010-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V22
Weber 516 (Argile verte)
PRB 762 (Guyane)

NCS 2010-G30Y
RAL 6019
PAREX LANKO V42
Weber 574 (Schiste vert)

NCS 2020-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V52

NCS 5010-G10Y
RAL 7033
PAREX LANKO V61

NCS 3020-Y60R
PAREX LANKO T164

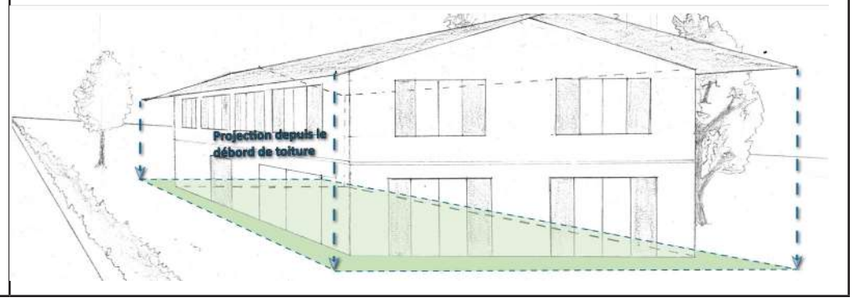
NCS 4040-Y80R
PAREX LANKO R93
Weber 343 (Rouge carmine)
PRB 381 (Mexico)

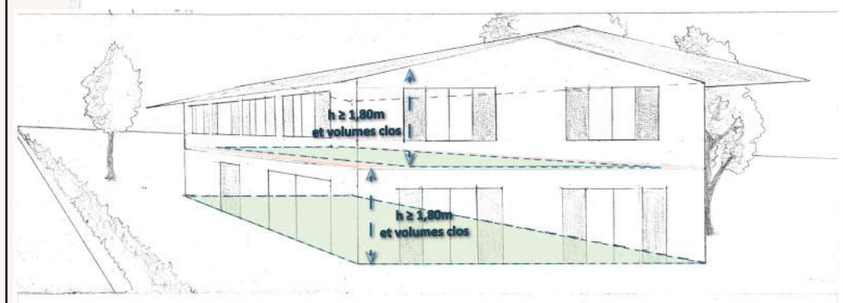
LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte. Par extension, cheminement permettant de parvenir jusqu'à la construction.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Adossée (construction)	Une construction est adossée lorsque sa partie implantée en limite séparative touche le côté de la construction voisine sans excéder ni sa hauteur ni sa longueur.
Affouillement	Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes (ou volumes annexes)	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.
Architecture typique	Architecture attachée à un territoire, à une culture ; par exemple longère bretonne, ferme lauragaise, chalet canadien ou alpin, pagode chinoise, case mélanésienne…
Aspect	Apparence présentée par les spécificités architecturales des éléments constitutifs d'un bâtiment indépendamment du matériau de construction utilisé. Dans le cas d'une façade, deux techniques de construction d'esthétique similaire présenteront un seul et même aspect (exemple : un parement peut prendre l'aspect d'un mur en pierre naturelle). À l'inverse, deux techniques de construction présentant une esthétique différente présenteront deux aspects (exemple : un enduit gratté et un enduit taloché).
Assiette foncière	Correspond au répertoire des parcelles de terrain nécessaires à un projet immobilier.
Bâtiment principal	Désigne le bâtiment principal en termes de volume et de fonction dans une propriété.
Bâtiment	Un bâtiment est une construction couverte et close
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.
Construction	Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
Construction existante	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
Corps bâti/Corps de bâtiment	Ensemble des volumes construits homogènes distincts et d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti.
Égout du toit	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emprise au sol	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée…), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique...).
Espace commun	Parties d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation communes à l'ensemble des colotis ou copropriétaires, constitués des voies, espaces verts et bassins de rétention des eaux de pluies, aires de stationnement.
Exhaussement	Action de rehausser un terrain en apportant des matériaux.
Extension	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Façade	Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
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.
Habitation légère de loisirs	Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb., R.111-37).
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.
Imposte (de pilier)	Mouluration saillante située en dessus d'un pilier et en dessous de la naissance d'un arc.
Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limites séparatives	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
Local accessoire	Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
Modénature	Ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau...).
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la pane faîtière.
Second rang (construction de)	Construction implantée en arrière d'une autre construction sise à l'alignement ou plus rapprochée de l'alignement.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Programme de logements	Opération de construction nouvelle d'une pluralité de logements.
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse (et haute d'un versant unique de toit) et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Saillie	Élément d'architecture ou corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu de la façade d'un bâtiment.
Terrain d'assiette	Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision et objet de la demande d'autorisation.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée en totalité par un acrotère d'une hauteur au moins égale au point haut de la toiture.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
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.

Emprise au sol	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. 

Surface de plancher	La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes). La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes : - Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; - Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs) ; - Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ; - Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ; - Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges. 

ANNEXE 1 : DÉTAIL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La présente annexe vise à dresser un tableau synoptique pour chaque destination et sous destination des précisions sur le contenu apportées :
1) par l'arrêté du Ministre du logement et de l'habitat durable du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;
2) par le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié en avril 2017 par le Ministère du Logement et de l'Habitat durable (p. 70 et suivantes) : http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/guide_de_la_modernisation_du_contenu_du_plan_local_d_urbanisme_-_avril_2017_cle2a4cd4.pdf

La présente annexe est issue du Groupement d'intérêt public de recherche dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH). Celui-ci est un groupement d'intérêt public de recherche, créé par arrêté intermisnistériel du 28 mai 1996, renouvelé en 2001, 2006, 2011, 2016 et 2017, pour le développement de la recheche juridique et institutionnelle dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat.

1 - Destination « exploitation agricole et forestière »	
Sous-destination « exploitation agricole »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code Rural et la Pêche maritime.

1 - Destination « exploitation agricole et forestière »	
Sous-destination « exploitation forestière »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière.
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

2 - Destination « habitation »	
Sous-destination « logement »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
Précisions apportées par l'arrêté	La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement [...], les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins troisdes prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

2 - Destination « habitation »	
Sous-destination « hébergement »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des des demandeurs d'asile (CADA).

3 - Destination « commerce et activité de services »	
Sous-destination « artisanat et commerce de détail »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

3 - Destination « commerce et activité de services »	
Sous-destination « restauration »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

3 - Destination « commerce et activité de services »	
Sous-destination « commerce de gros »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Constructions destinées à la vente entre professionnels (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

3 - Destination « commerce et activité de services »	
Sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

3 - Destination « commerce et activité de services »	
Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme ; les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

3 - Destination « commerce et activité de services »	
Sous-destination « cinéma »	
Contenu fixé par l'arrêté	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Néant.

4 - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »	
Précisions apportées par le guide pour l'ensemble des sous-destinations	Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (exemple : usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

4 - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »	
Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Précisions apportées par le guide	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (exemples : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

4 - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »	
Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.
Précisions apportées par l'arrêté	Comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Précisions apportées par le guide	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

4 - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »	
Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	
Contenu fixé par l'arrêté	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

4 - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »	
Sous-destination « salles d'art et de spectacles »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

4 - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »	
Sous-destination « équipements sportifs »	
Contenu fixé par l'arrêté	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive.
Précisions apportées par l'arrêté	Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...).

4 - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »	
Sous-destination «autres équipements recevant du public»	
Contenu fixé par l'arrêté	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination.
Précisions apportées par l'arrêté	Recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Précisions apportées par le guide	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques,organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

5 - Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »	
Sous-destination « industrie »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
Précisions apportées par l'arrêté	Recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Précisions apportées par le guide	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

5 - Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »	
Sous-destination « entrepôt »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

5 - Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »	
Sous-destination « bureau »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Néant.

5 - Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »	
Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Précisions apportées par l'arrêté	Néant.
Précisions apportées par le guide	Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths..

ANNEXE 2 : PRÉCONISATIONS DU SDIS

Caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3 ,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

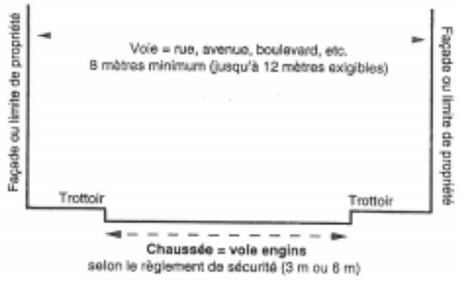
- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

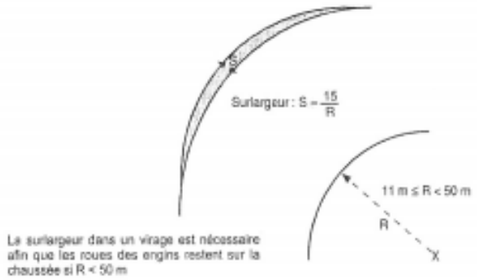
AIRES DE RETOURNEMENT

IMPOSÉES POUR LES « VOIES ENGINS » EN IMPASSE DE PLUS DE 100 MÈTRES

Notion de voie



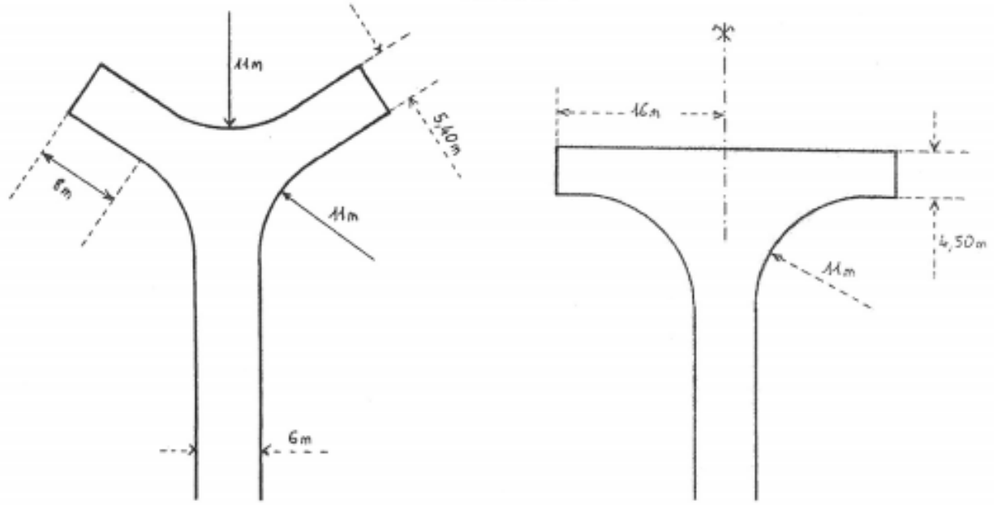
Règle de la surlargeur



La surlargeur dans un virage est nécessaire afin que les roues des engins restent sur la chaussée si R < 50 m

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES HABITATIONS DE 1ère ou 2ème FAMILLE

EXEMPLES



En V

En T

Manœuvre de retournement
avec une seule marche arrière

FICHE TECHNIQUE N° 1	
Les poteaux incendie DN 80 – 100 - 150 **Normes NFS 61.213 – 61.211 – 62.200**	AUDE Service Départemental d'Incendie et de Secours

Caractéristiques

- Permettent au SDIS de disposer d'une capacité hydraulique nécessaire à ses missions de lutte contre l'incendie, à partir des réseaux d'adduction d'eau **sous pression**.
- Ils sont alimentés soit par le **réseau public**, soit par un **réseau privé** sous pression.
- Leur installation se fait uniquement si le réseau est suffisamment dimensionné pour fournir un débit unitaire à chaque appareil et un débit simultané sur plusieurs appareils, en fonction du niveau de risque (**débit minimum de 30 m3/h sous une pression dynamique de 1 bar minimum**).

Dans certains cas particuliers, l'existence de vannes à manœuvrer ou de pompes à démarrer pour obtenir les caractéristiques requises peut être tolérée. ***Ces installations font l'objet d'une étude particulière au cas par cas, en liaison avec le SDIS et le gestionnaire du réseau d'eau***.

Différents types de poteaux incendie :

- Poteau incendie de diamètre nominal **80 mm**,
- Poteau incendie de diamètre nominal **100 mm**,
- Poteau incendie de diamètre nominal **150 mm**.





Implantation (norme NFS 62-200)

- Ils doivent être implantés à un emplacement le moins vulnérable possible à la circulation automobile. Lorsque cette condition ne peut pas être remplie, il doit être équipé d'un système de protection. Il doit être situé à une distance comprise entre 1 et 5 m du bord de la chaussée accessible aux véhicules de secours. Ses demi-raccords doivent toujours être orientés du côté de la chaussée. Un volume de dégagement de 0,50m doit exister autour du poteau.



Signalétique (cf. fiche technique n°10)

Numérotation

- Chaque poteau doit bénéficier d'un identifiant unique et stable dans le temps. Cet identifiant est primordial car il permet d'échanger des données entre les différents partenaires (SDIS, communes, gestionnaires privés).
- La numérotation physique des poteaux incendie « sur le terrain » est fortement préconisée par le SDIS.
- Le numéro d'identification du poteau est attribué par le SDIS, en relation avec le propriétaire ou le gestionnaire (commune ou privé). Cette numérotation reprend dans la mesure du possible celle déjà existante.





Exemples de numérotation de poteaux incendie

Couleurs des poteaux incendie

- Il existe des poteaux de différentes couleurs. Chaque couleur (sur au moins 50% du corps du poteau) correspond à une caractéristique spécifique du poteau :

Couleur **rouge** : poteau relié au réseau d'eau et à une pression d'au moins 1 bar.
Couleur **bleue** : poteau sans pression. Il s'agit d'un poteau d'aspiration.
Couleur **jaune** : poteau relié à un réseau d'eau surpressé. La mise en œuvre de ce poteau nécessite des précautions particulières.



Poteau relié au réseau d'eau (pression 1 bar minimum)



Poteau sans pression (aspiration)



Poteau relié à un surpresseur

Contrôle et entretien

- Les mesures de débit et de pression des poteaux incendie ne relèvent pas de la compétence du SDIS, ***mais de celle du service public de DECI pour les poteaux incendie publics, et de celle du propriétaire pour les poteaux privés*** ;
- Les propriétaires (commune ou privé) sont tenus d'assurer un contrôle des poteaux incendie tous les **deux ans**. Les mesures réalisées doivent être conformes aux dispositions mentionnées dans le règlement département de défense extérieure contre l'incendie. Les résultats de ces contrôles doivent être transmis au SDIS ;

- Des actions de maintenance (préventive, corrective) sont destinées à préserver les capacités opérationnelles des poteaux incendie. ***Elles sont réalisées à minima une fois par an pour chaque hydrant*** *;*
- L'entretien des poteaux peut être délégué à une entreprise privée ou à une entreprise gestionnaire du réseau d'eau si le service public de DECI ne s'acquitte pas de cette tâche.

Réception

- La mise en service d'un nouveau poteau incendie doit faire l'objet de la transmission d'un procès verbal de réception (cf annexe 3). Cette fiche est à transmettre au SDIS. Une copie doit être impérativement expédiée au service public de DECI.

Débits et pressions minimum d'utilisation

- Les poteaux incendie doivent avoir un débit minimum de 30m^3/h, sous un bar de pression dynamique pour être comptabilisés dans le cadre du risque courant. Ces hydrants permettent, malgré leur faible débit, d'alimenter correctement au moins une Lance à Débit Variable (LDV) de 500 l/mn (30 m^3/h) et de protéger les sapeurs-pompiers contre des phénomènes thermiques.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

FICHE TECHNIQUE N° 2
Les bouches incendie **Normes NFS 62-200 – NF EN 14339**

Caractéristiques

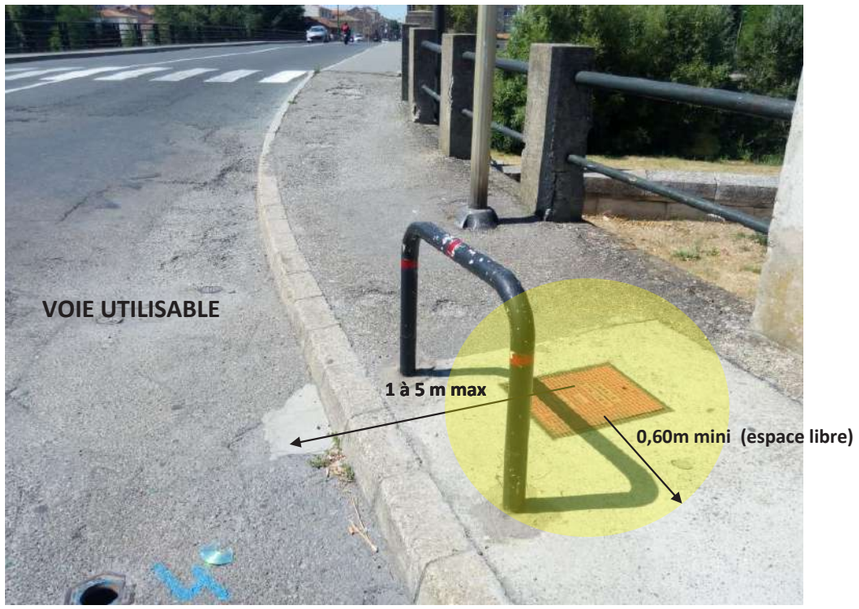
- L'aménagement de bouches incendie permet au SDIS de disposer d'une capacité hydraulique nécessaire à ses missions de lutte contre l'incendie, à partir des réseaux d'adduction d'eau **sous pression**. Les bouches incendie sont alimentées soit par le r**éseau public**, soit par un **réseau privé sous pression**.
- Leur installation se fait uniquement si le réseau est suffisamment dimensionné pour fournir un débit unitaire à chaque appareil et un débit simultané sur plusieurs appareils, en fonction du niveau de risque **(débit minimum de 30 m^3/h sous une pression dynamique de 1 bar minimum)**.

Dans certains cas particuliers, l'existence de vannes à manœuvrer ou de pompes à démarrer pour obtenir les caractéristiques requises peut être tolérée. ***Ces installations font l'objet d'une étude particulière au cas par cas, en liaison avec le SDIS et le gestionnaire du réseau d'eau.***

Il est à noter que l'utilisation des bouches incendie nécessite la mise en œuvre de matériel spécifique par le SDIS (raccord KEYSER).

Implantation (norme NFS 62-200)

- La bouche incendie doit être implantée sur un emplacement le moins vulnérable possible au stationnement des véhicules. Elle doit être située à une distance comprise entre 1 et 5m du bord de la chaussée accessible aux véhicules de secours. Un espace libre de 0,60m doit exister autour de la bouche incendie.



Signalétique (cf. fiche technique n°10)

Numérotation

- Le numéro d'identification de la bouche incendie est attribué par le SDIS, en relation avec le propriétaire ou le gestionnaire (commune ou privé). Cette numérotation reprend dans la mesure du possible celle qui déjà existante.
- La mise en service d'une nouvelle bouche incendie doit faire l'objet de la transmission d'un procès verbal de réception (cf annexe 3). Cette fiche est à transmettre au SDIS. Une copie doit être impérativement être expédiée au service public de DECI.

Contrôle et entretien

- Les mesures de débit et de pression des bouches incendie ne relèvent pas de la compétence du SDIS, ***mais de celle du service public de DECI pour les bouches incendie publics, et de celle du propriétaire pour les bouches privées*** ;
- Les propriétaires (commune ou privé) sont tenus d'assurer un contrôle des bouches incendie tous les **deux ans**. Les mesures réalisées doivent être conformes aux dispositions mentionnées dans le règlement département de défense extérieure contre l'incendie. Les résultats de ces contrôles doivent être transmis au SDIS ;
- Des actions de maintenance (préventive, corrective) sont destinées à préserver les capacités opérationnelles des poteaux incendie. ***Elles sont réalisées à minima une fois par an pour chaque hydrant*** ;
- L'entretien des poteaux peut être délégué à une entreprise privée ou à une entreprise gestionnaire du réseau d'eau si le service public de DECI ne s'acquitte pas de cette tâche.

Réception

- Les mesures de débit et de pression des bouches incendie ne relèvent pas de la compétence du SDIS, mais de celle du Maire pour les bouches incendie publiques, et de celle du propriétaire pour les bouches privées.

Débits et pressions minimum d'utilisation

- Les bouches incendie doivent avoir un débit minimum de 30m^3/h, sous un bar de pression dynamique pour être comptabilisées dans le cadre du risque courant. Ces hydrants permettent, malgré leur faible débit, d'alimenter correctement au moins une Lance à Débit Variable (LDV) de 500 l/mn (30 m^3/h) et de protéger un binôme contre des phénomènes thermiques.
- Les bouches incendie DN 80 mm et les bouches incendie munies de ½ raccords symétriques ne sont pas prises en compte par le règlement départemental de défense extérieure conter l'incendie, les véhicules incendie n'étant pas dotés du matériel nécessaire à leur mise en œuvre.

FICHE TECHNIQUE N° 3
Réserve d'eau incendie

Caractéristiques

L'aménagement d'une réserve d'eau incendie permet aux services d'incendie et de secours de disposer d'une capacité hydraulique nécessaire à leurs missions, dans des secteurs où les réseaux d'adduction d'eau sont insuffisamment dimensionnés. Les aménagements hydrauliques d'une réserve d'eau incendie dépendent de sa capacité en m^3.

Le volume minimum d'une réserve d'eau incendie est de 30 m^3. Les volumes des réserves d'eau incendie sont :

- Des multiples de 30 jusqu'à 120 m^3 dans la limite du nombre de PEI fixé dans les grilles de couverture du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;
- Des multiples de 60 au-delà de 120 m^3 la limite du nombre de PEI fixé dans les grilles de couverture du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;

Il existe 4 types de réserves d'eau incendie :

- La réserve d'eau souple (cf fiche technique n° 3.1) ;
- La réserve d'eau enterrée (cf fiche technique n° 3.2) ;
- La réserve d'eau aérienne (sous forme de silo) (cf fiche technique n° 3.3) ;
- La réserve d'eau ouverte (à l'air libre) (cf fiche technique n° 3.4).

Les réserves peuvent être alimentées par :

- Les eaux de pluie ;
- La collecte des eaux au sol ;
- Un réseau d'eau ne pouvant fournir le débit nécessaire à l'alimentation d'un poteau d'incendie ;

Dans le cas des réserves réalimentées automatiquement par un réseau sous pression, le volume de réserve prescrit peut-être réduit du double du débit horaire d'appoint. La réserve dans tous les cas ne devra pas avoir un volume inférieur à 30 m^3.

Exemple : pour un débit d'appoint de 15 m^3/h
=>15 × 2 = 30 m^3 => réserve prescrite de 120 m^3– 30 m^3= 90 m^3 à réaliser

Les réserves doivent être équipées d'un dispositif permettant de visualiser en permanence leur capacité nominale.

Dispositifs hydrauliques

Afin de faciliter leur mise en œuvre, il est préférable que les réserves d'eau soient équipées de dispositifs permettant la mise en aspiration des engins pompes des Sapeurs Pompiers.

Le nombre de sorties de 100 mm à installer dépend directement de la capacité en m3 de la réserve demandée :

- 1 sortie si le volume de la réserve est ≤ 120m3 ;
- 2 sorties si le volume est compris entre 120 et 240 m3 ;
- 2 sorties par tranche de 240 m3.

Il existe quatre types de dispositifs :

- La prise directe ;
- La colonne d'aspiration ;
- Le poteau d'aspiration ;
- La bouche d'aspiration.

Caractéristiques des sorties de 100 mm :
Les sorties de 100 mm doivent :

- Etre équipées d'un bouchon obturateur,
- Etre espacées d'un minimum de 40 cm et d'un maximum de 80 cm entre elles,
- Etre Parallèles entre elles,
- La hauteur du demi-raccord de sortie doit se situer entre 0.5 et 0.8 m par rapport à l'aire de stationnement de l'engin,
- Les tenons doivent être orientés en position strictement verticale (l'un au dessus de l'autre).



Prise directe de 100 mm sur une réserve d'eau souple



Poteau d'aspiration de 100 mm sur une réserve d'eau souple



Deux colonnes d'aspiration de 100 mm sur une réserve d'eau enterrée



Bouche d'aspiration de 100 mm sur une réserve d'eau enterrée

Visite de réception d'une réserve d'eau

Une visite de réception doit être organisée par l'installateur pour s'assurer que l'aménagement est conforme aux fiches techniques du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie. Un procès verbal de réception devra être rédigé à l'issue de la visite et envoyé au service prévision du SDIS et au service public de DECI (cf : annexe 3). Un essai d'aspiration devra être également réalisé par le SDIS.

Accessibilité

Dans tous les cas, une réserve d'eau incendie doit être accessible en tout temps de l'année par une voie utilisable par les engins de secours.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

aire d'aspiration doit avoir une superficie de 32 m² (8 x 4m). (cf fiche technique n°6). Le nombre d'aires devant équiper une réserve d'eau dépend de la capacité en m^3 de la réserve, donc du nombre de sorties de 100 mm équipant la réserve.

Ainsi :

Nombre de sorties de 100 mm	Nombre de plates formes de 32 m^2
1 à 2	1
3 à 4	2
5à 6	3
7 à 8	4 (nombre maximum pour une réserve)

Dans le cas où la réserve d'eau serait clôturée, un portillon d'accès dont le système d'ouverture et de fermeture facilement manœuvrable par les sapeurs-pompiers, sera installé. Dans ce cas, le SDIS 11 préconise l'utilisation d'un « cadenas pompier de 11 mm ».



Cadenas pompier de 11 mm avec clé



Signalétique

Une réserve d'eau doit être équipée d'une signalétique réglementaire (cf fiche technique n°10) à savoir :

- Une signalétique indiquant la présence de la réserve, sa destination et sa capacité (ex : Réserve d'eau incendie – 480 m^3 – Réservé aux Sapeurs Pompiers) ;
- Une signalétique indiquant la direction à suivre depuis l'entrée du site pour accéder à la réserve d'eau (cas où la réserve d'eau n'est pas visible depuis l'entrée principale) ;
- Une signalétique visant à interdire le stationnement aux abords immédiats de la réserve et notamment sur l'aire d'aspiration.

Aménagements hydrauliques

On retrouve deux types principaux d'aménagements hydrauliques :

- Les aménagements « en charge »,
- Les aménagements « à réseau sec ».

Un aménagement est dit « **en charge** » lorsque le niveau bas de l'eau est toujours situé au dessus du coude d'admission du dispositif hydraulique qui l'équipe. Pour ce type d'aménagement, il est préconisé l'utilisation d'un poteau d'aspiration, car ce type de poteau est équipé d'un système de purge contrairement aux colonnes d'aspiration. La mise hors gel de l'aménagement est ainsi assurée.
La distance entre la pompe de l'engin incendie et le dispositif hydraulique ne doit pas excéder 10 m. (Cf schémas 1 et 2).

Il est obligatoirement muni d'une vanne de sectionnement. Cette vanne est sensée rester en position ouverte. Le sens d'ouverture de cette vanne est le même que celui des poteaux (sens anti horaire).

Schéma 1

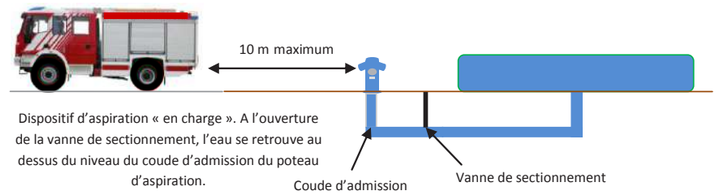
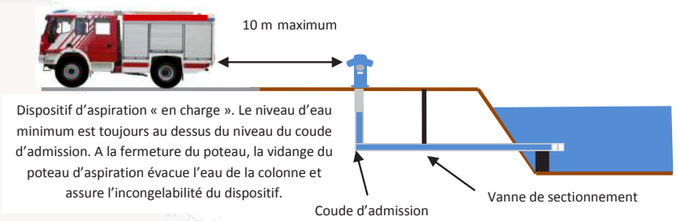
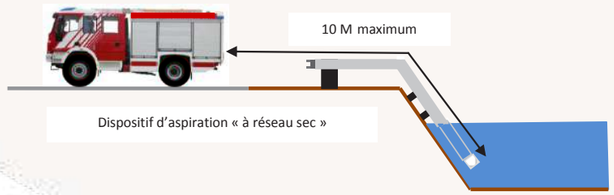


Schéma 2



Un dispositif est dit « **à réseau sec** » lorsque le niveau haut de l'eau est toujours situé en dessous du coude d'admission du dispositif hydraulique qui l'équipe. A l'arrêt de l'aspiration l'eau retombe naturellement dans le bassin. Les colonnes d'aspiration et les Poteaux d'Aspiration à Réseau Sec (P.A.R.S) sont adaptés pour ce type d'aménagement.
La distance entre la pompe de l'engin incendie et la crépine d'aspiration ne doit pas excéder 10 m. (Cf schéma 3).

Schéma 3



FICHE TECHNIQUE N° 3.1	
Réserve d'eau souple	

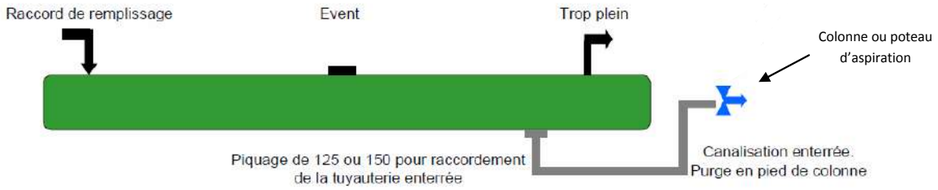
Caractéristiques

Une réserve d'eau souple est composée de :

- Un raccord de remplissage,
- Un évent,
- Un trop plein,
- Un anti vortex interne DN 100 mm pour éviter le placage de la citerne à l'aspiration,
- Une ou plusieurs prise(s) directe(s) inox de 100 mm sur le coté, ou un piquage de 125 ou 150 mm pour le raccordement de la tuyauterie enterrée (dans le cas de l'installation d'une colonne ou d'un poteau d'aspiration). Le nombre de prises directes, de colonnes ou de poteaux d'aspiration dépend de la capacité de la réserve.

Les réserves d'eau souples peuvent être utilisées avec 3 types d'équipements d'aspiration :

- La prise directe de 100 mm,
- La colonne ou poteau d'aspiration (100 ou 150 mm),



La capacité de la réserve doit être indiquée sur le coté de la réserve accessible aux engins de secours. Les bâches à eau régulièrement soumises au gel doivent être surdimensionnées pour prendre en compte la gangue périphérique non utilisable.

Une aire d'aspiration doit systématiquement être réalisée (cf fiche technique n°6). La citerne doit être posée sur un sol parfaitement horizontal et dépourvu d'éléments perforants.



FICHE TECHNIQUE N° 3.2	AUDE Service Départemental d'Incendie et de Secours
Réserve d'eau enterrée	

Les réserves d'eau incendie enterrées sont utilisables par le biais de colonnes ou de bouches d'aspiration, dont le nombre et le type dépendent directement de la capacité en m^3.

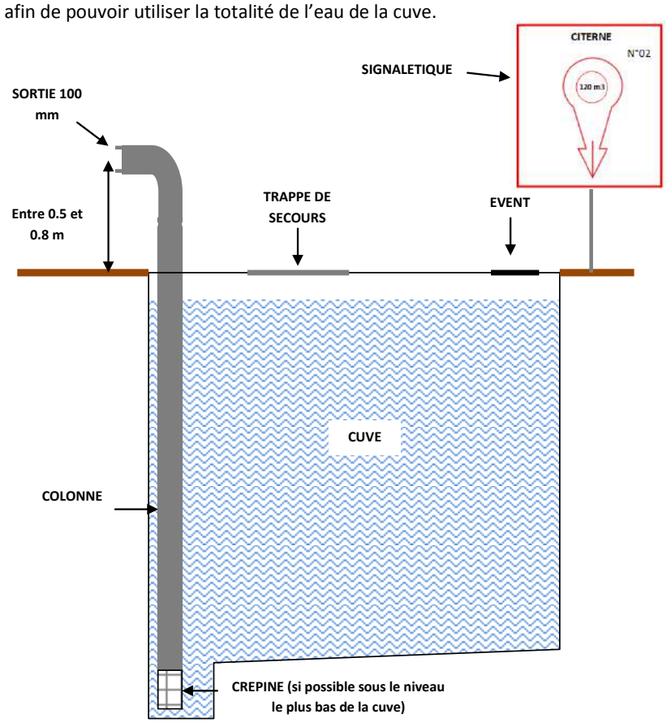
Une plateforme d'aspiration doit systématiquement être réalisée (cf fiche technique n°6).

Caractéristiques :

Une réserve d'eau enterrée est composée de :

- Une cuve (en béton ou en acier) ;
- Une ou plusieurs colonne(s) ou bouches d'aspiration ;
- Une crépine sans clapet en partie basse de la colonne ;
- Un évent d'aspiration ;
- Une trappe de secours avec une ouverture minimum de 200 mm ;
- Une signalétique.

Dans la mesure du possible, la crépine d'aspiration doit se situer en dessous du niveau d'eau le plus bas, afin de pouvoir utiliser la totalité de l'eau de la cuve.



Si la réserve d'eau est équipée d'une ou plusieurs bouche(s) d'aspiration à ½ raccords A/R (aspiration/refoulement) de 100 mm, le propriétaire de la réserve devra équiper celle-ci d'un ou plusieurs coude(s) d'alimentation de type A/R 100 mm.

La distance entre l'engin et le demi-raccord doit être de 8 mètres maximum.



Réserve d'eau enterrée

Deux colonnes d'aspiration de 100 mm sur une réserve d'eau enterrée



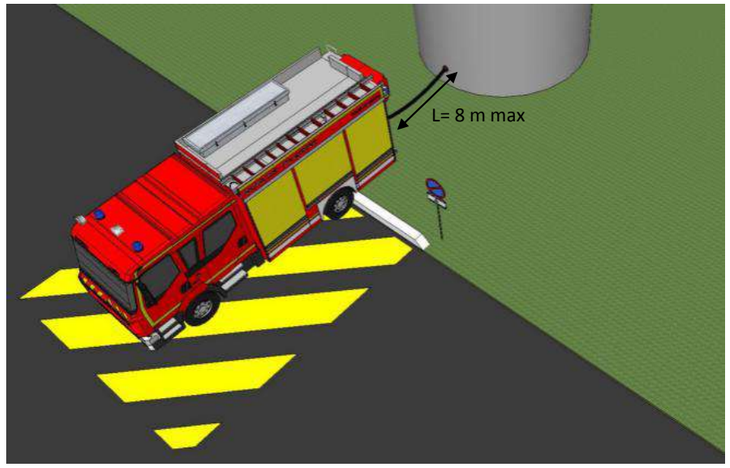


FICHE TECHNIQUE N° 3.3	AUDE Service Départemental d'Incendie et de Secours
Réserve d'eau incendie aérienne	

Les réserves d'eau incendie aériennes sont utilisables par le biais de :

- Prises directes ;
- Colonnes ou poteaux d'aspiration.

Le nombre et le type des équipements hydrauliques, dépend directement de la capacité de la réserve en m^3. ***Une aire d'aspiration doit systématiquement être réalisée (cf. fiche technique n°6).*** **La distance entre la pompe de l'engin et le demi-raccord de la réserve doit être de 8 mètres maximum.**

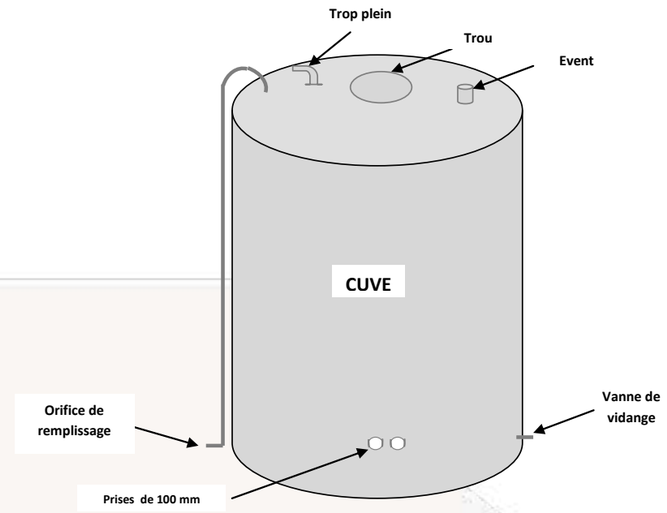


Descriptif

Une réserve d'eau aérienne est composée de :

- Une cuve ;
- Un piquage, une colonne ou un poteau d'aspiration ;
- Une alimentation extérieure DN 65 avec bride en partie basse ;
- Une jauge de niveau ;
- Une vanne de vidange ;
- Un trop plein ;
- Un évent ;
- Un trou d'homme ;
- Des prises de 100 mm.

Ce point d'eau incendie doit être signalé (cf. fiche technique n°10).





Réserve d'eau incendie aérienne de 720 m^3 équipée de 3 poteaux d'aspiration de 150 mm



Prises directes de 100 mm sur réserve

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nimes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

FICHE TECHNIQUE N° 3.4

Les réserves d'eau incendie ouvertes (bassins installés à l'air libre)

Les réserves d'eau ouvertes sont des bassins installés à l'air libre. Il est impératif que ces bassins soient étanches (pose d'un film PVC). Il est possible que le niveau de la réserve d'eau fluctue, mais les sapeurs-pompiers doivent disposer en tout temps de l'année, de la quantité d'eau prescrite pour assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Les réserves d'eau ouvertes sont utilisables par le biais d'une ou plusieurs colonne(s) d'aspiration, dont le nombre et le type dépendront de la capacité en m^3 de la réserve. Toutefois, selon la topographie du site d'implantation de la réserve d'eau ouverte, Il peut être admis qu'elle ne soit pas équipée de colonne d'aspiration. Dans ce cas, elle devra être accessible aux sapeurs-pompiers par un portillon dont le système d'ouverture sera facilement manœuvrable par les sapeurs-pompiers (cf : fiche technique n°3). Les sapeurs-pompiers utiliseront cette réserve d'eau via les tuyaux d'aspiration dont sont dotés les engins pompes, à partir d'une aire d'aspiration (la longueur entre la pompe et la réserve ne devra pas dépasser 8 mètres).

Les plans d'eau destinés à la D.E.C.I, devront obligatoirement être aménagés réglementairement (signalétique et plate forme d'aspiration) et être clôturés par un grillage dont la hauteur sera supérieure ou égale à 170 cm. Le positionnement de ce grillage devra permettre d'effectuer les opérations de maintenance et de nettoyage (humaines ou motorisées) de la réserve d'eau et de ses abords en toute sécurité.

Un dispositif devra permettre le maintien permanent de la capacité nominale prévue (débit d'appoint automatique, surdimensionnement intégrant l'évaporation moyenne annuelle…).



Réserve d'eau ouverte avec film PVC et une colonne d'aspiration de 100 mm



Réserve d'eau ouverte avec 1 colonne de 150 mm alimentant 2 sorties de 100 mm

FICHE TECHNIQUE N° 4

Point d'eau naturel ou artificiel (P.E.N.A.)

Un Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENA) est une surface d'eau ou un cours d'eau dans lequel on trouve de l'eau en tout temps de l'année. Un PENA peut-être un lac, un étang, un ruisseau, une rivière etc…. Il ne pourra être répertorié que s'il peut fournir en tout temps de l'année un minimum de 30 m3 d'eau.
Les plans d'eau destinés à la DECI, devront obligatoirement être aménagés règlementairement (signalétique et aire d'aspiration).

Caractéristiques du P.E.N.A

Pour être considéré en tant que P.E.N.A, un point d'eau incendie doit impérativement répondre à deux caractéristiques principales :

❶ Il doit être accessible en tout temps de l'année, aux engins de lutte contre l'incendie ;

❷ La mise en aspiration sur la nappe d'eau doit pouvoir se faire :
- Soit directement depuis la pompe de l'engin et les tuyaux d'aspiration ;
- Soit par le biais d'une colonne d'aspiration préalablement aménagée.

Pour la mise en œuvre des engins de secours :

- Il doit être accessible en tout temps de l'année à partir d'une aire d'aspiration normalisée de 8 x 4 m (32 m^2) ;
- Une ou plusieurs colonnes fixes d'aspiration (nombre et types en fonction du risque à défendre) sont conseillées ;
- La hauteur géométrique d'aspiration (différence entre le niveau de l'eau et le niveau du sol accessible aux engins + 0.5 m) ne doit pas dépasser 6 mètres ;
- La crépine doit être immergée d'au moins 0.3 mètre et se situer à plus de 0.5 mètre du fond de l'eau ;
- Une signalétique réglementaire doit être mise en œuvre (cf : fiche technique n°10).



FICHE TECHNIQUE N° 5	
Point d'aspiration déporté	

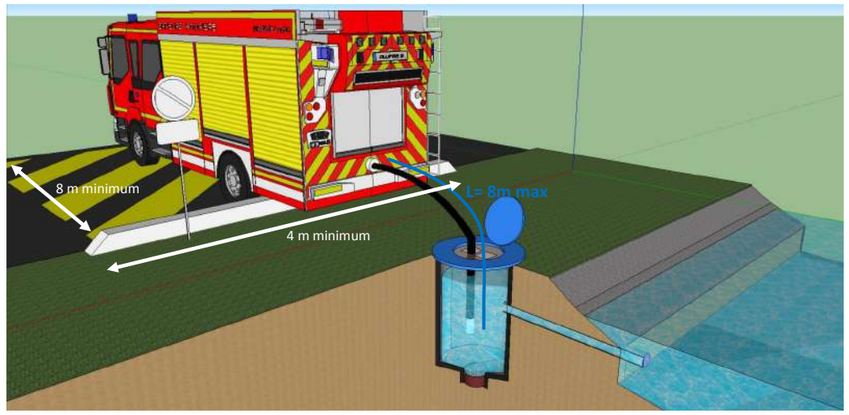
Lorsque pour une raison quelconque, il n'est pas possible d'approcher un point d'eau, il peut être envisagé la mise en communication de celui-ci avec un puits, par une tranchée ou une conduite souterraine de diamètre conséquent.

Caractéristiques

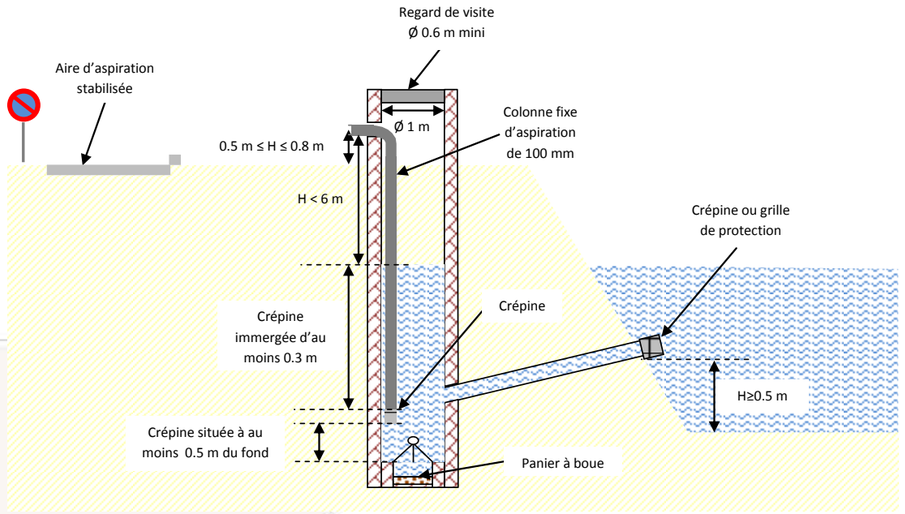
Le puits doit avoir une profondeur telle que, en tout temps, la crépine d'aspiration se trouve à 0.30 m au dessous de la nappe d'eau et, au minimum, à 0.50m du fond. Ce puits peut être doté d'une colonne fixe d'aspiration de diamètre 100mm ou 150mm. Il devra être constamment fermé par un couvercle. Des dispositifs d'obturation devront être mis en place afin de permettre l'entretien annuel et le nettoyage du puits et de la conduite souterraine. S'il s'agit d'eau particulièrement sablonneuse ou boueuse, une fosse de décantation devra être prévue entre le point d'eau et l'aire d'aspiration. Cette aire doit être signalée (cf. fiche technique n°10).

Une aire d'aspiration doit systématiquement être réalisée (cf. fiche technique n°6).

Implantation



La longueur (L) entre l'engin et le plan d'eau devra être de 8 mètres maximum.



SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

FICHE TECHNIQUE N° 6

Aire d'aspiration

L'aménagement d'aires d'aspiration permet la mise en œuvre aisée des engins ainsi que la manipulation du matériel. Leur implantation est obligatoire sur tous les types de réserves d'eau incendie, ainsi que sur les P.E.N.A exploités dans le cadre de la Défense Extérieure Contre l'Incendie d'un bâtiment.

Caractéristiques

Leur superficie doit être au minimum de 32 m² (8 x 4 m) par engin. Les aires d'aspiration doivent être facilement accessibles à partir d'une voie engins.

Les aires sont aménagées soit sur le sol même s'il est résistant, soit au moyen de matériaux durs, de manière à présenter en tout temps de l'année, une portance de 130 Kilos Newtons (40 KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3.60 m minimum). Elles sont bordées du coté de l'eau par un talus (h ≈ 0.3 m) soit en terre ferme, soit de préférence par un ouvrage en maçonnerie ou en madriers, ayant pour but d'empêcher la chute à l'eau de l'engin pompe en cas de dysfonctionnement ou de fausse manœuvre. Elles sont établies en pente douce (2%) et en forme de caniveau évasé de façon à permettre l'évacuation constante de l'eau résiduelle (Schéma 1). Elles sont conçues de telle sorte que la hauteur géométrique d'aspiration (différence entre le niveau de l'eau et le niveau du sol accessible aux engins +0.5 m) ne dépasse pas 6 m. Par ailleurs, la longueur des tuyaux d'aspiration ne doit pas excéder 8 m, et la crépine d'aspiration doit pouvoir être immergée d'au moins 0.3 m et se situer au minimum à 0.5 m du fond de l'eau (Schéma 2).

Lorsque le dispositif hydraulique est un poteau d'aspiration, le talus servant à éviter le basculement à l'eau de l'engin pompe, doit être installée de telle sorte à ne pas gêner la mise en œuvre des tuyaux rigides d'aspiration.

Les aires d'aspiration peuvent être parallèles ou perpendiculaires au point d'eau. Il faut privilégier une aire d'aspiration parallèle au point d'eau, notamment dans le cas de l'implantation à proximité immédiate d'un P.E.N.A (Schéma 3).

Elles devront être conçues de manière à ne pas empiéter (ou le moins possible) sur les voies de circulation. Elles devront rester dégagées de tout objet et matériaux et ne pas servir de lieux de stockage.

L'emplacement des équipements hydrauliques permettant d'utiliser le point d'eau, devra être judicieusement choisi par rapport à l'emplacement de l'aire d'aspiration (Schémas 5 à 8).

Le nombre d'aires devant équiper un point d'eau dépend de la capacité nécessaire à la D.E.C.I, dont ont déduit le nombre de sorties de 100 mm.

Nombre de sorties de 100 mm	Nombre de plates formes de 32 m²
1 à 2	1
3 à 4	2
5à 6	3
7 à 8	4 (nombre maximum)

Schéma 1

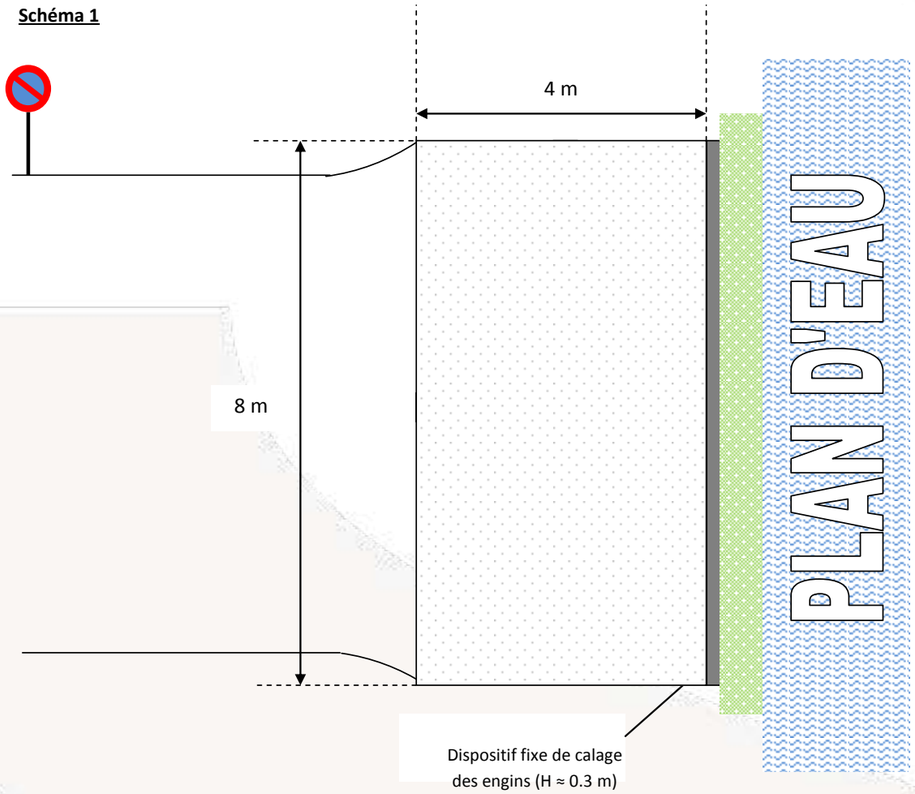


Schéma 2

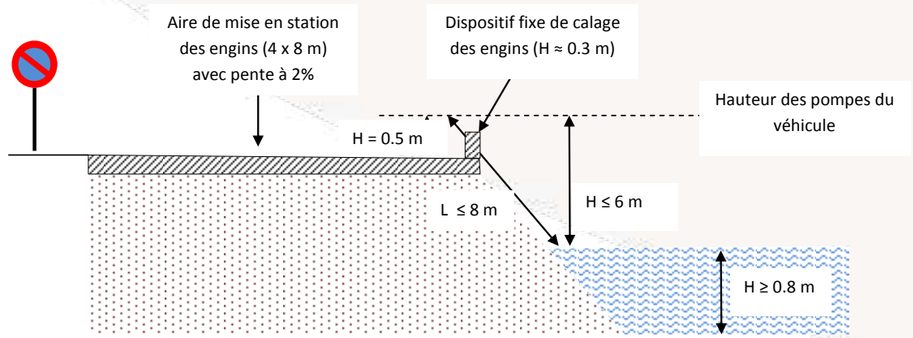


Schéma 3

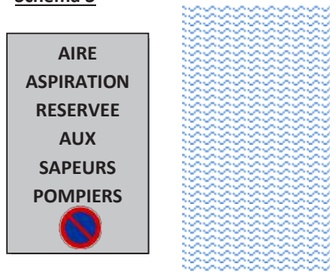


Plate forme d'aspiration parallèle au point d'eau

Schéma 4

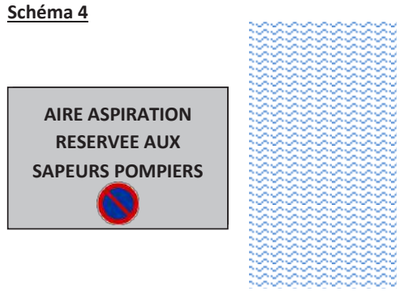
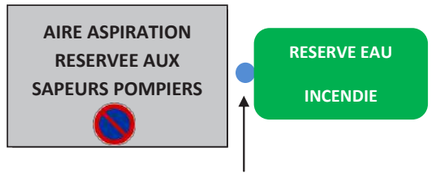


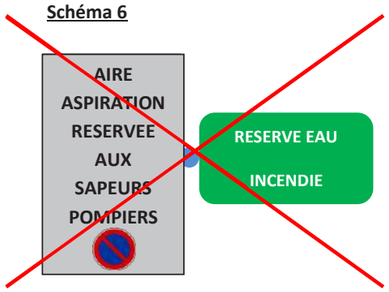
Plate forme d'aspiration perpendiculaire au point d'eau

Schéma 5



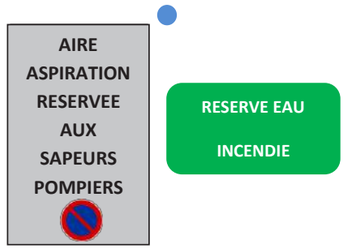
Emplacement judicieux pour l'équipement hydraulique (colonne ou poteau d'aspiration)

Schéma 6



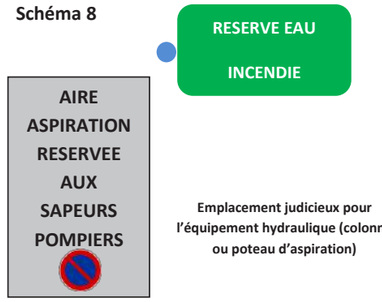
A PROSCRIRE. Emplacement non judicieux. Dans ce cas, l'équipement hydraulique n'est pas utilisable en raison de la rigidité des tuyaux d'aspiration ! Il y a lieu soit de déplacer l'équipement hydraulique (schéma 7), soit de déplacer la plate forme d'aspiration (schéma 8).

Schéma 7



Emplacement judicieux pour l'équipement hydraulique (colonne ou poteau d'aspiration)

Schéma 8



Emplacement judicieux pour l'équipement hydraulique (colonne ou poteau d'aspiration)

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

FICHE TECHNIQUE N° 7

Colonne fixe d'aspiration

Les colonnes fixes d'aspiration équipent certaines réserves incendie et P.E.N.A. Elles concourent à la rapidité de mise en œuvre de l'alimentation des engins de lutte contre l'incendie.

Il existe deux types de colonnes d'aspiration :

- Les colonnes de 100 mm (munies d'une seule sortie de 100 mm) ;
- Les colonnes de 150 mm (munies de deux sorties de 100 mm).

Le nombre et le type de colonnes fixes d'aspiration dépendent de la capacité en m^3 de la réserve.

Caractéristiques

Les colonnes d'aspiration doivent :

- Etre en PVC haute densité ;
- Avoir des canalisations et des vannes incongelables ;
- Etre équipées d'une ou plusieurs sortie(s) de 100 mm composée(s) de demi-raccords fixes symétriques à bourrelet conformes aux normes NFS 61-703 et NFE 29-572 ;
- Etre espacées entre elles d'au minimum 4 m lorsqu'il s'agit de deux colonnes de 150 mm,
- Etre équipées d'une crépine d'aspiration sans clapet ;
- Etre conçues de telle sorte que la crépine puisse être immergée d'au moins 0.3 m, et se situer à au moins 0.5 m du fond de la nappe d'eau, et que la hauteur géométrique d'aspiration (différence entre le niveau de l'eau et le niveau du sol accessible aux engins +0.5 m), ne dépasse pas 6 m ;
- Etre implantées à moins de 8 m de la plate forme d'aspiration.

Les sorties de 100 mm doivent :

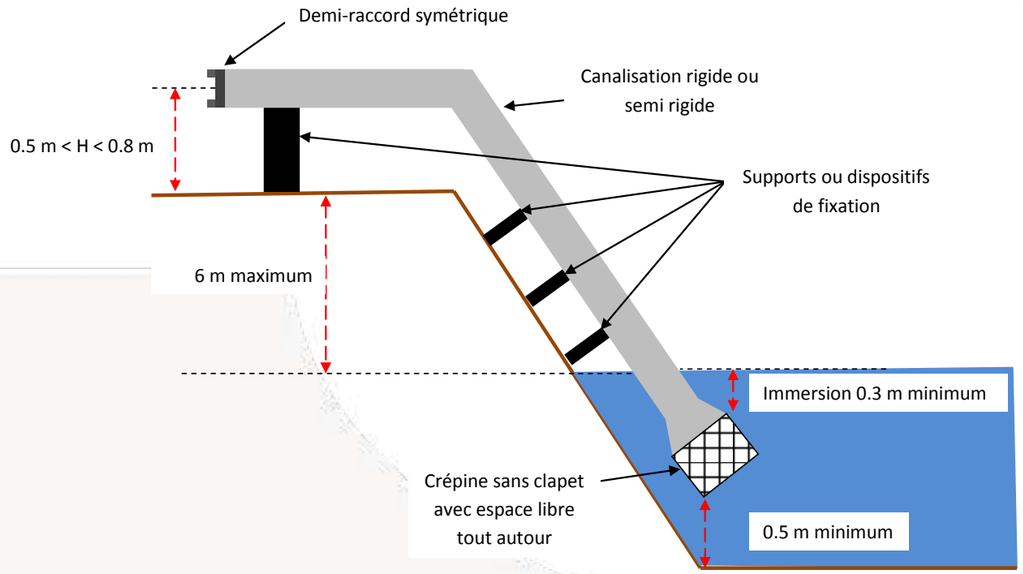
- Avoir des demi-raccords situés à une hauteur comprise entre 0.5 et 0.8 m par rapport à l'aire de mise en station des engins ;
- Avoir les tenons (ou bourrelets) placés en position strictement verticale (l'un au dessus de l'autre) ;
- Etre équipées de vannes papillon et de bouchons obturateurs ;
- Etre espacées entre elles de 0.4 à 0.8 m lorsqu'il s'agit de sorties installées sur une colonne de 150 mm ;
- Etre parallèles entre elles.

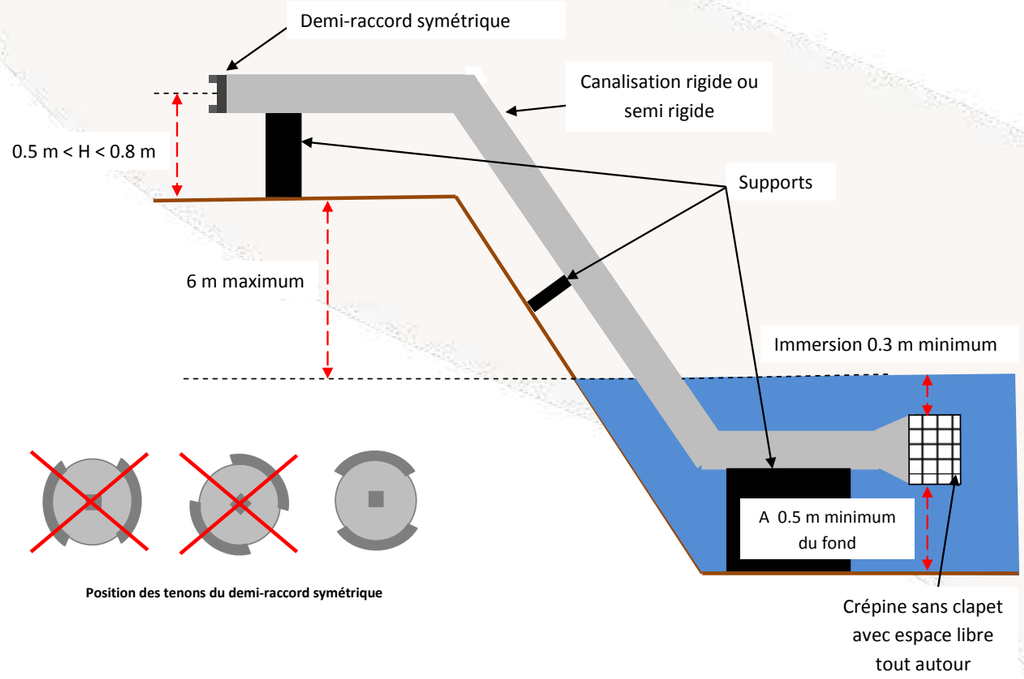
Nombre de colonnes d'aspiration

Un point d'eau peut être doté d'une ou plusieurs colonne(s) fixe(s) d'aspiration, dont le nombre et le type dépendent de la capacité du point d'eau en m^3.

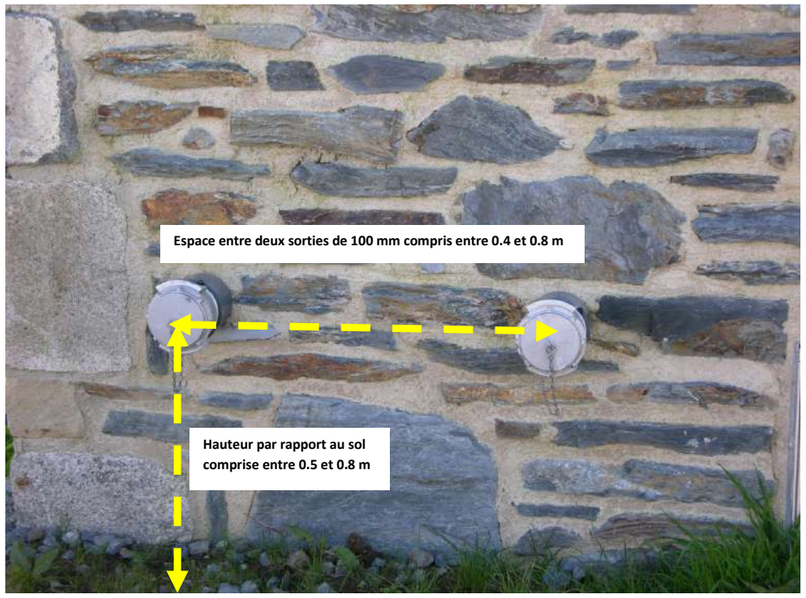
Capacité du point d'eau en m^3	Capacité ≤ 120 m^3	120 m^3 < Capacité ≤ 240 m^3	Par tranche de 240 m^3
Nombre de sorties de 100 mm	1	2	2
Nombre et type de colonnes	1 colonne de 100 mm	2 colonnes de 100 mm	2 colonnes de 100 mm

Sur un point d'eau, il est admis un **maximum** de 4 colonnes de 150 mm, soit 8 sorties de 100 mm.
On retrouve autant de plates formes d'aspiration que de colonnes de 150 mm.





Position des tenons du demi-raccord symétrique





Deux colonnes de 150 mm, espacées entre elles d'au minimum 4m



Deux sorties de 100 mm sur une colonne de 150 mm

- Chaque dispositif doit être régulièrement nettoyé et entretenu. Si cela ne peut être le cas il pourra être pivotant pour n'être immergé qu'en cas de besoin afin d'éviter l'envasement et le bouchage de la crépine.

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

FICHE TECHNIQUE N° 8

Poteau d'aspiration

Le poteau d'aspiration permet de puiser l'eau dans les réserves enterrées, souples ou aériennes. Il n'est pas raccordé au réseau d'eau sous pression, et nécessite pour sa mise en œuvre, l'utilisation conjointe d'une pompe incendie et de tuyaux d'aspiration.
Le poteau d'aspiration est de couleur bleue sur au moins 50 % du corps.
Le nombre et le type de poteaux d'aspiration à installer sur une réserve d'eau, dépendra de la capacité de celle-ci en m^3.

Caractéristiques

Il existe deux types de poteaux d'aspiration :
- Les poteaux d'aspiration « classiques »,
- Les poteaux d'aspiration « à réseau sec » (P.A.R.S).

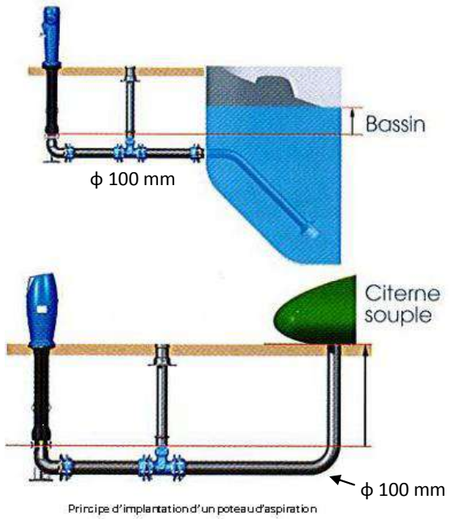
Ces deux types de poteaux d'aspiration existent en deux dimensions :
- Poteaux de **100 mm** (munis d'une seule sortie de 100 mm),
- Poteaux de **150 mm** (munis de 2 sorties de 100 mm).

Les poteaux d'aspiration

Ils peuvent être installés sur des réserves d'eau dont le niveau d'eau est situé **au dessus du coude d'admission du poteau d'aspiration**. Ce type de poteau d'aspiration est équipé d'un volant ou d'un carré de manœuvre. Il est également équipé d'une vanne de fermeture souterraine permettant d'assurer l'incongelabilité.



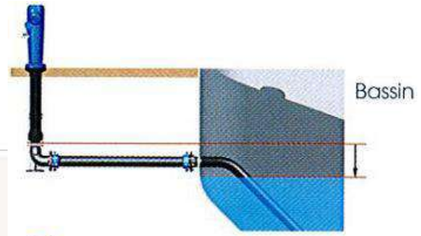
Poteau d'aspiration de 100 mm, muni d'une seule sortie de 100 mm et d'un volant de manœuvre



Principe d'implantation d'un poteau d'aspiration

Les poteaux d'aspiration à réseau sec

Ils peuvent être installés sur des réserves dont le niveau d'eau est e**n dessous du coude d'admission du poteau d'aspiration**.
A l'arrêt de l'aspiration, l'eau retombe naturellement dans le bassin.
Ce type de poteau n'est pas équipé de volant ni de carré de manœuvre.



Principe d'implantation d'un poteau d'aspiration à réseau sec





Poteaux d'aspiration de 100 mm à réseau sec, munis d'une seule sortie de 100 mm. Pas de volant ni de carré de manœuvre.



Poteau d'aspiration à réseau sec de 150 mm, muni de deux sorties de 100 mm et d'un Airclap. Pas de carré ni de volant de manœuvre

Caractéristiques des demi-raccords de 100 mm

Les poteaux d'aspiration de 100 mm sont équipés d'un demi-raccord de 100 mm.
Ces demi-raccords peuvent être fixes ou orientables (sans tenon). Ils doivent être incongelables. S'il s'agit de poteaux d'aspiration « classiques », ils doivent être équipés d'un volant de manœuvre ou d'un carré de manœuvre de 30 x 30.



Poteau d'aspiration de 100 mm, muni d'une sortie de 100 mm,



Poteau d'aspiration



Demi-raccord orientable (sans tenon)

FICHE TECHNIQUE N° 9	
Réseaux d'irrigation agricoles	

Les réseaux d'irrigation agricoles (terme générique regroupant plusieurs types d'utilisations agricoles) peuvent être utilisés pour alimenter les engins de lutte contre l'incendie. Les dispositifs doivent :

- Présenter une **pérennité dans le temps** (disponible à minima 9 mois sur une année, les périodes de juin à septembre étant incluses dans les périodes de disponibilités. Durant les 3 mois restant, un autre PEI de 30 m^3 minimum devra être disponible pour les services de secours afin de défendre le risque) ;

- Les conditions météorologiques, les phénomènes naturels ou les pics de consommation lors de la saison touristique ne doivent pas réduire ou annihiler l'efficacité des dispositifs ;

- L'ensemble des PEI concourant à la DECI doivent posséder les **caractéristiques techniques permettant aux véhicules du service départemental d'incendie et de secours de pouvoir les utiliser de façon certaine, rapide et permanente** (½ raccord symétrique de 65 mm ou de 100 mm, pression dynamique minimale de 1 bar, accessibilité du PEI, etc).

Les fiches techniques du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie viennent détailler l'ensemble de ces points.



SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787
Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

FICHE TECHNIQUE N° 10	
Signalisation des P.E.I.	AUDE Service Départemental d'Incendie et de Secours

Caractéristiques

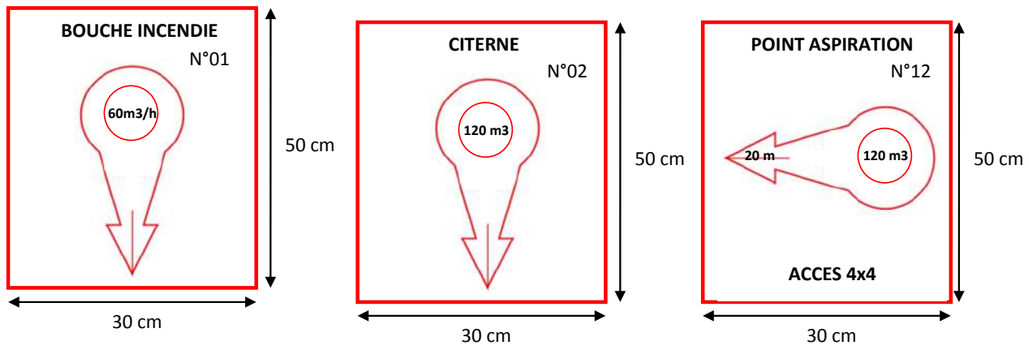
Les P.E.I. doivent être signalés pour être visibles depuis la voie d'accès au sinistre par les sapeurs-pompiers. **Les poteaux incendie peuvent en être dispensés compte tenu de leur visibilité importante.**

La signalisation est réalisée à partir d'un panneau qui possède les caractéristiques suivantes :

- Symbole du panneau : un disque avec une flèche ;
- Panneau de type « **signalisation d'indication** » rectangulaire de dimension 30 cm x 50 cm environ. Pour la signalisation des bouches incendie cette dimension peut être réduite pour apposition sur façade. A l'inverse, ces dimensions peuvent également être agrandies pour d'autres P.E.I.
- Installée entre 0,50m et 2 m environ du niveau du sol de référence (selon l'objectif de visibilité souhaité) ;
- Indique l'emplacement du P.E.I. (au droit de celui-ci : la flèche vers le bas) ou signale sa direction (en tournant la flèche vers la gauche, vers la droite ou vers le haut). L'indication de la distance ou autre caractéristique d'accès peut figurer sur la flèche ou sur d'autres parties du panneau.
- La couleur noire, rouge, blanche peut être utilisée pour les indications ;
- Des mentions complémentaires peuvent être apposées, par exemple :
  - **A la périphérie du disque** : indication de la nature du PEI (BI, point d'aspiration, citerne…) ;
  - **Au centre du disque, dans l'anneau** : indication du volume m3 ou du débit en m3/h, du diamètre de la canalisation en mm (alimentant le PEI), …
  - **Sur les autres parties du panneau** : la mention « POINT D'EAU INCENDIE », le numéro d'ordre du PEI, l'insigne de la commune ou de l'E.P.C.I., des restrictions d'usage (MPR, MPF, …).

Des exceptions sont possibles pour déroger à cette signalisation après accord du SDIS dans les zones protégées au titre des monuments historiques. Des solutions modulables peuvent être proposées.

Implantation (symbolique et cartographie)



Afin d'identifier sur tout support cartographique les différents points d'eau incendie de DECI, la symbolique ci-dessous est à appliquer :



Poteau ou bouche incendie reliés à un réseau sous pression. Le chiffre au dessus du symbole indique le numéro du PEI, tandis que celui en dessous le débit en m3/h.



Citerne, réserve, aérienne ou enterrée. Le chiffre au dessus du symbole indique le numéro du PEI, tandis que celui en dessous le volume en m3.



Point d'aspiration aménagé (point de puisage…), avec une aire d'aspiration.

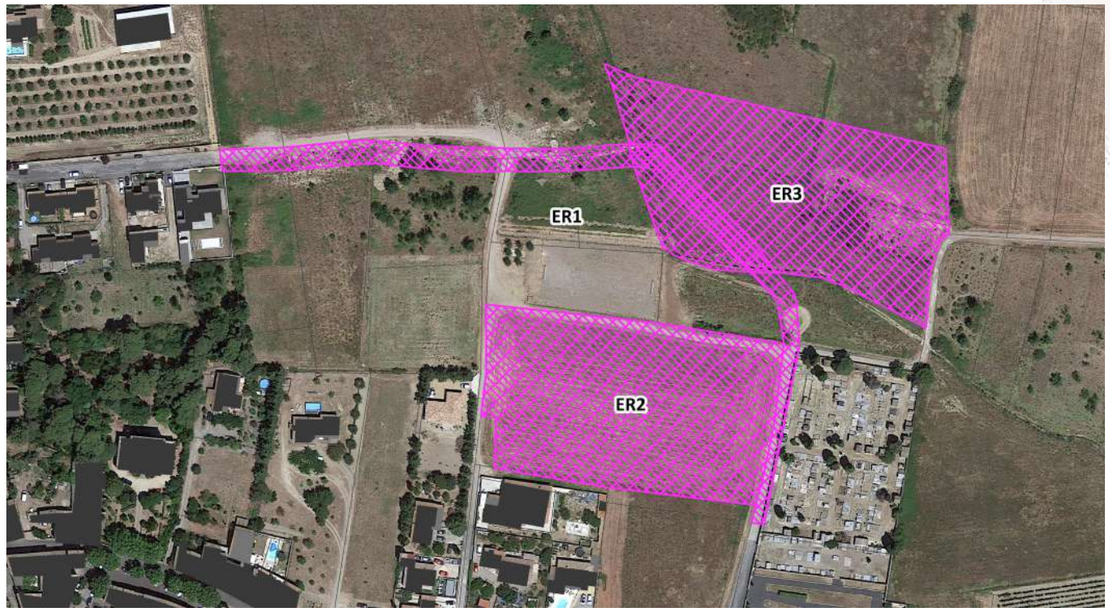
Fiche technique n°10 (signalisation des PEI) Version 20170901

ANNEXE 3 : BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DES CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Néant, sous réserve de modification du PLU.

ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

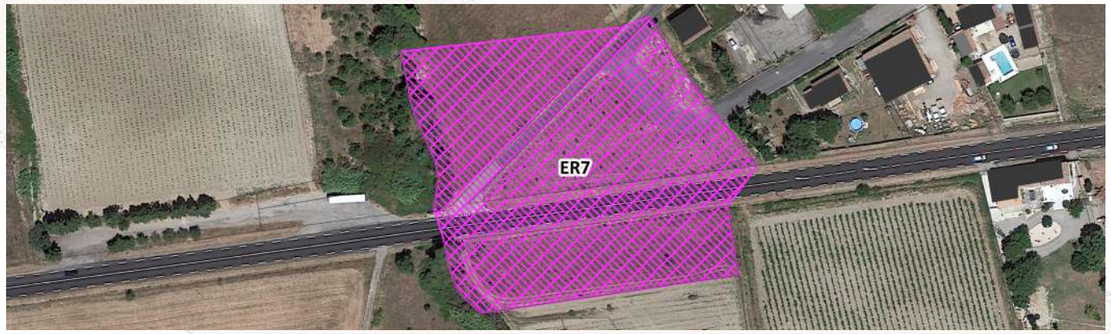
Emplacement réservé 1	ER1	Création de voirie
Emplacement réservé 2	ER2	Création d'une zone de loisir plein air non imperméabilisée
Emplacement réservé 3	ER3	Création d'un espace multimodal et un équipement sportif
Emplacement réservé 4	ER4	Agrandissement cour école/Mairie
Emplacement réservé 5	ER5	Création de voirie
Emplacement réservé 6	ER6	Développement de la STEP
Emplacement réservé 7	ER7	Aménagement entrée de ville
Emplacement réservé 8	ER8	Station de relevage
Emplacement réservé 9	ER9	Station de relevage
Emplacement réservé 10	ER10	Station de relevage













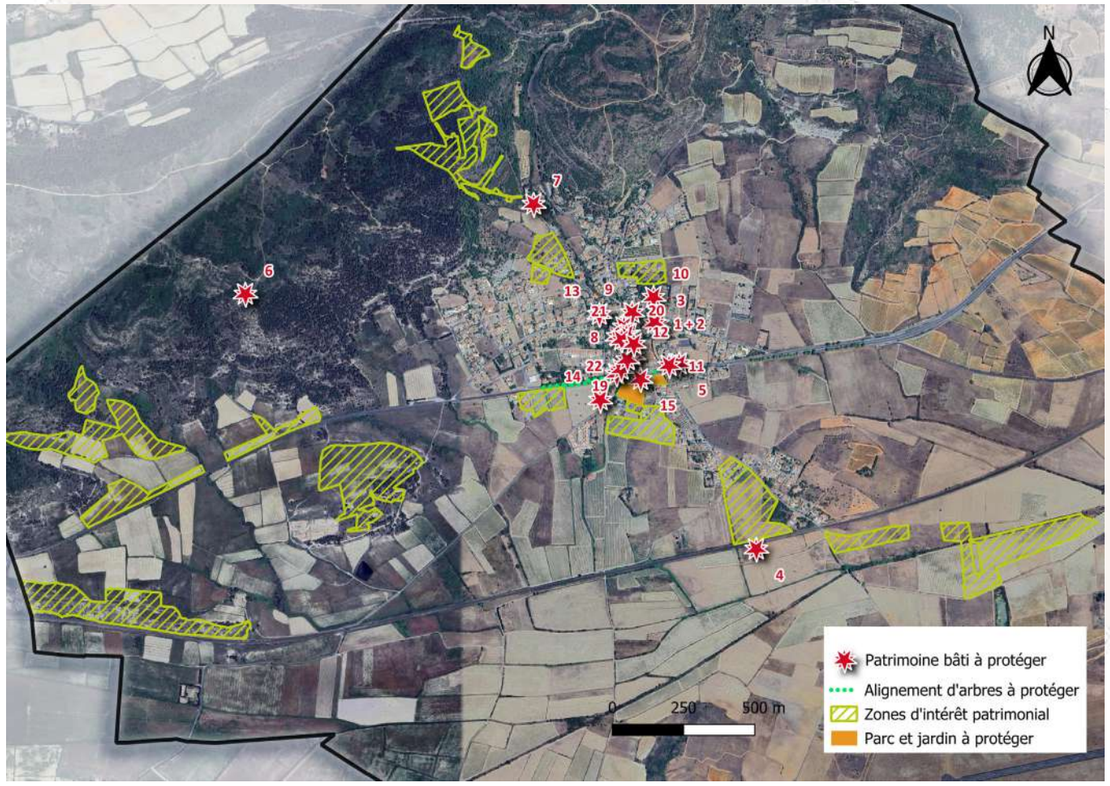


ANNEXE 5 : LISTE DES ÉLÉMENTS À PROTÉGER EN VERTU DES ARTICLES L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Encadré par l'article 2 de chaque zone.

Préservation, conservation, restauration à l'identique	Porche	1
	Clocher	2
	Eglise	3
	Moulin de Condamine	4
	Mairie	5
	Télégraphes chappes	6
	Tombes néolithiques	7
	Ruisseau Foun d'en Peyre	8
	La Sabatiera, point de résurgence des eaux de pluie	9
	Maison bourgeoise 5 rue du Château	10
	Maison bourgeoise 14 avenue 113	11
	Maison bourgeoise 21 rue des Commerces	12
	Cave viticole 1 chemin des Oliviers	13
	Cave viticole 14 av des Vignerons	14
	Cave viticole 39 av 113	15
	Cave viticole 48 avenue 113	16
	Maison de village 17 rue de la Foun d'en Peyre	17
	Maison de village 46 avenue 113	18
	Maison de village 24 rue des Commerces	19
	Remise agricole 8 rue de la Foun d'en Peyre	20
	Remise agricole 11 rue de la Foun d'en Peyre	21
	Remise agricole 6 impasse de l'Abreuvoir	22
	Remise agricole 10 rue des Commerces	23

Consultation DRAC si besoin	Jardin 29 avenue 113
	Parc 1 avenue des Vignerons
	Zones d'intérêt patrimonial
	Alignement d'arbres sur la 113



ANNEXE 6 : LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES LOCALES

Essences d'arbres :



Érable champêtre
Acer campestre



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



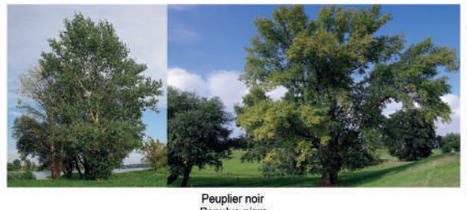
Chêne pubescent
Quercus pubescens



Cognassier
Cydonia oblonga



Mûrier blanc
Morus alba



Peuplier noir
Populus nigra



Peuplier blanc
Populus alba



Saule blanc
Salix alba



Olivier
Olea europaea



Érable champêtre
Acer campestre

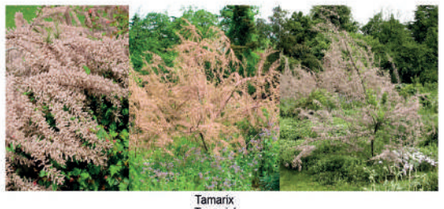


Mûrier noir
Morus nigra

Essences réservées aux haies :



Buis commun
Buxus sempervirens



Tamarix
Tamarisk



Laurier tin
Viburnum tinus



Lilas commun
Syringa vulgaris



Pistachier lentisque
Pistacia lentiscus



Pistachier lentisque
Pistacia lentiscus



Laurier noble
Laurus nobilis

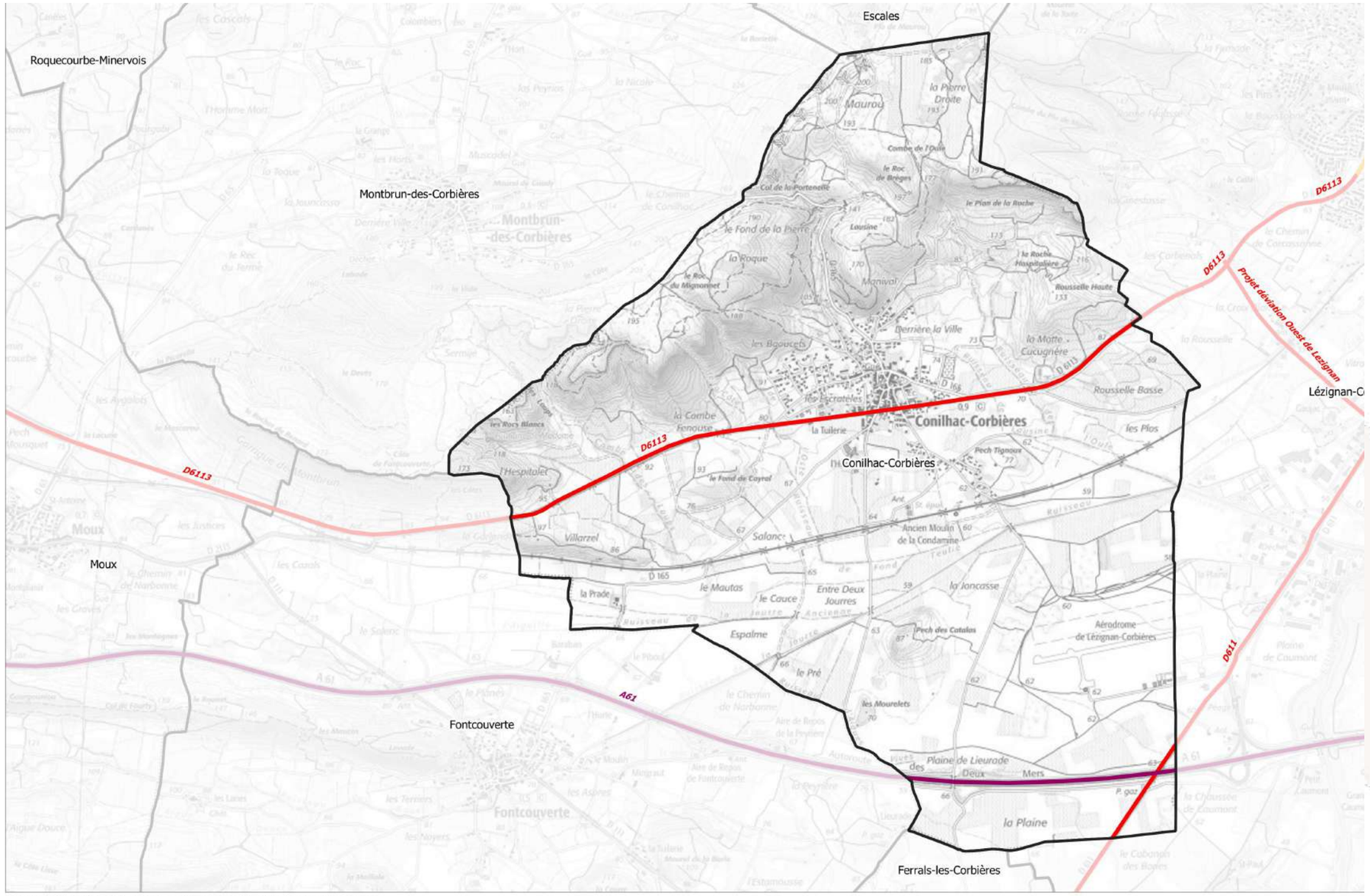


Aubépine
Crataegus laevigata et Crataegus monogyna



Fusain
Euonomys europaeus

ANNEXE 7 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE (ZONAGE)



Carte élaborée par Cereg le 19/05/2022 | Source : Scan 25 IGN - Admin Express IGN - DDTM 11

LEGENDE

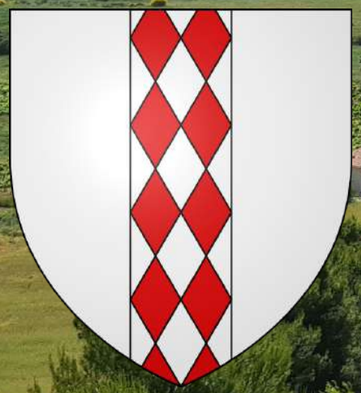
Limite communale

Niveau sonore de référence LAeq (6h00-22h00) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h00-6h00) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L <= 81	71 < L <= 76	2	d = 250 m
70 < L <= 76	65 < L <= 71	3	d = 100 m
65 < L <= 70	60 < L <= 65	4	d = 30 m
60 < L <= 65	55 < L <= 60	5	d = 10 m

SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MÉDITERRANÉE



Commune de Conilhac-Corbières

Modification n°1

1. Notice explicative

Approuvée le :	
Exécutoire le :	

Tampon de la commune	Tampon de la préfecture

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE **4**

1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire 4
   - 1.1. L'objet de la modification du PLU 4
   - 1.2. Le recours justifié à une procédure de modification 4
   - 1.3. Les pièces qui sont amenées à être modifiées 4
   - 1.4. Les étapes de la procédure de modification du PLU 4

1. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION **6**

- 1.1. Présentation de la zone UX concernée 6
- 1.2. Justification du classement en zone UX 6
- 1.3. Nature de la correction apportée à la zone UX 6
- 1.4. Présentation de la parcelle concernée par la correction de zonage 7
- 1.5. Justification de la correction de délimitation graphique 7
- 1.6. Nature de la correction apportée au règlement graphique 7

2. CONTENU DE LA MODIFICATION **8**

- 2.1. Évolution du règlement écrit 8
- 2.2. Évolution du règlement graphique 8
- 2.3. Évolution du rapport de présentation 8
- 2.4. Synthèse des modifications 8

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION **8**

- 3.1. Incidences sur l'environnement 8
- 3.2. Incidences sur le PLU 8
- 3.3. Sécurité juridique 8

ANNEXES **10**

1. Éléments de justification du classement en zone UX dans le rapport de présentation 10
2. Dispositions réglementaires applicables à la zone UX 10
3. Extrait du règlement graphique modifié 21

PREAMBULE



PRÉAMBULE

1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire

1.1. L'objet de la modification du PLU

La présente procédure a pour objet de corriger une incohérence du Plan Local d'Urbanisme (PLU), résultant de l'absence de dispositions réglementaires applicables à une zone urbaine (zone UX) dans le règlement écrit, alors même que cette zone est identifiée au règlement graphique et issue du document d'urbanisme antérieurement en vigueur

Cette situation constitue une erreur matérielle, caractérisée par une discordance entre les différentes pièces du PLU, résultant de l'absence de dispositions réglementaires dans le règlement écrit pour une zone pourtant identifiée au règlement graphique.

La présence de cette zone au règlement graphique, ainsi que son existence dans le document d'urbanisme antérieurement en vigueur, attestent de la volonté de maintenir son classement. Si les règles applicables ont pu évoluer à l'occasion de l'élaboration du présent PLU, leur absence dans le règlement écrit ne traduit pas une intention de supprimer toute réglementation sur ce secteur, mais résulte d'une omission lors de la rédaction du document.

La présente procédure vise également à corriger une incohérence de délimitation graphique affectant une partie d'une parcelle actuellement classée en zone UB.

Cette emprise, non bâtie, est située en continuité immédiate d'espaces classés en zone Ap et présente une occupation agricole effective. Elle est identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 comme prairie permanente.

Le classement en zone UB de cette portion de terrain apparaît incohérent au regard de la morphologie du site, de son occupation réelle et de l'organisation générale du zonage communal. La modification vise ainsi à reclasser cette emprise en zone Ap afin de rétablir la cohérence du règlement graphique avec la vocation agricole du secteur.

1.2. Le recours justifié à une procédure de modification

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme :

> ***Code de l'urbanisme - Article L.153-36***
>
> *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.»*

Et l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme :

> ***Code de l'urbanisme - Article L.153-37***
>
> *« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

La présente procédure relève d'une modification du PLU, et non d'une révision.

En effet, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et 37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification est mobilisée dès lors que la commune souhaite faire évoluer le règlement du PLU, sous réserve que cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En l'espèce, la modification envisagée consiste exclusivement en la rectification d'une erreur matérielle, liée à l'absence de dispositions réglementaires applicables à une zone identifiée au règlement graphique.

Cette évolution :

- ne modifie pas les orientations du PADD ;
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du document ;
- ne remet pas en cause les choix fondamentaux d'aménagement retenus par la collectivité.

Dès lors, elle ne relève pas des cas de révision, réservés aux évolutions structurantes affectant les orientations du document d'urbanisme.

Par ailleurs, ***la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement*** a profondément réorganisé les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, en réduisant leur nombre et en simplifiant leur mise en œuvre.

Elle a notamment :

- supprimé la distinction entre modification dite « de droit commun » et modification simplifiée ;
- consacré la procédure de modification comme la norme pour l'ensemble des évolutions ne relevant pas d'une révision.

Dans ce nouveau cadre, la présente procédure s'inscrit pleinement dans le champ de la modification, en ce qu'elle vise une adaptation limitée du document, sans incidence sur ses orientations structurantes.

Concernant la concertation avec les personnes publiques associées ainsi que la mise à disposition au public, les mesures obligatoires sont exposées à l'article L. 153-47 :

> ***Code de l'urbanisme - Article L.153-47***
>
> *« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*
>
> *Ces observations sont enregistrées et conservées.*
>
> *Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. »*

1.3. Les pièces qui sont amenées à être modifiées

La présente modification porte sur le règlement écrit, afin d'intégrer les dispositions applicables à la zone UX concernée, ainsi que sur le rapport de présentation, au sein duquel est complétée la justification de cette zone.

Elle porte également sur le règlement graphique du PLU afin de corriger une incohérence ponctuelle de délimitation de zonage.

Les autres pièces du PLU et notamment le PADD ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), demeurent inchangées.

1.4. Les étapes de la procédure de modification du PLU

- Prescription à l'initiative du maire par arrêté municipal ou délibération fixant les objectifs de la modification avec affichage pendant 1 mois en mairie.
- Élaboration du projet de modification
- Conformément à la loi du 26 novembre 2025, les modifications visant à corriger une erreur matérielle sont dispensées d'évaluation environnementale.
- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification. Consultation du public, précédée d'une délibération fixant les modalités de mise à disposition du public.
- Approbation de la modification, bilan du Maire à dresser devant le conseil Municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des avis des personnes publiques associées, par délibération motivée.
- Caractère exécutoire du PLU modifié dès que les mesures de publicités sont effectués et le dossier transmis à la préfecture.

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION



1. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

1.1. Présentation de la zone UX concernée

1.2. Justification du classement en zone UX

1.3. Nature de la correction apportée à la zone UX

1.4. Présentation de la parcelle concernée par la correction de zonage

1.5. Justification de la correction de délimitation graphique

1.6. Nature de la correction apportée au règlement graphique

1. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

1.1. Présentation de la zone UX concernée

La zone UX concernée par la présente modification est localisée au sein des secteurs urbanisés de la commune. Elle correspond à un espace déjà structuré et desservi par les réseaux et équipements publics.

Cette zone s'inscrit dans un tissu à dominante d'activités économiques, accueillant notamment des activités commerciales, artisanales et industrielles. Elle participe ainsi au dynamisme économique local et constitue un secteur identifié pour le maintien et le développement de ces fonctions.

La zone UX était déjà identifiée dans le document d'urbanisme antérieurement en vigueur. Elle a été reprise dans le règlement graphique du PLU approuvé, traduisant la volonté de la collectivité de maintenir ce secteur dans une vocation économique.

Toutefois, les dispositions réglementaires applicables à cette zone n'ont pas été intégrées dans le règlement écrit, créant une incohérence interne au document.

1.2. Justification du classement en zone UX

Le classement en zone UX est cohérent avec l'occupation actuelle du sol, caractérisée par la présence d'activités économiques diversifiées, compatibles entre elles et avec le fonctionnement urbain.

Ce zonage répond à une logique d'organisation du territoire visant à regrouper les activités économiques au sein de secteurs identifiés, à limiter les conflits d'usage avec les zones résidentielles et à favoriser le développement économique local.

Par ailleurs, ce classement est compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment en matière de soutien à l'activité économique, de valorisation des secteurs déjà urbanisés et d'optimisation de l'usage des espaces urbanisés.

La modification n'a pas pour effet de modifier le périmètre de la zone UX ni sa vocation. Elle ne remet donc pas en cause le projet communal ni les équilibres définis dans le PLU.

1.3. Nature de la correction apportée à la zone UX

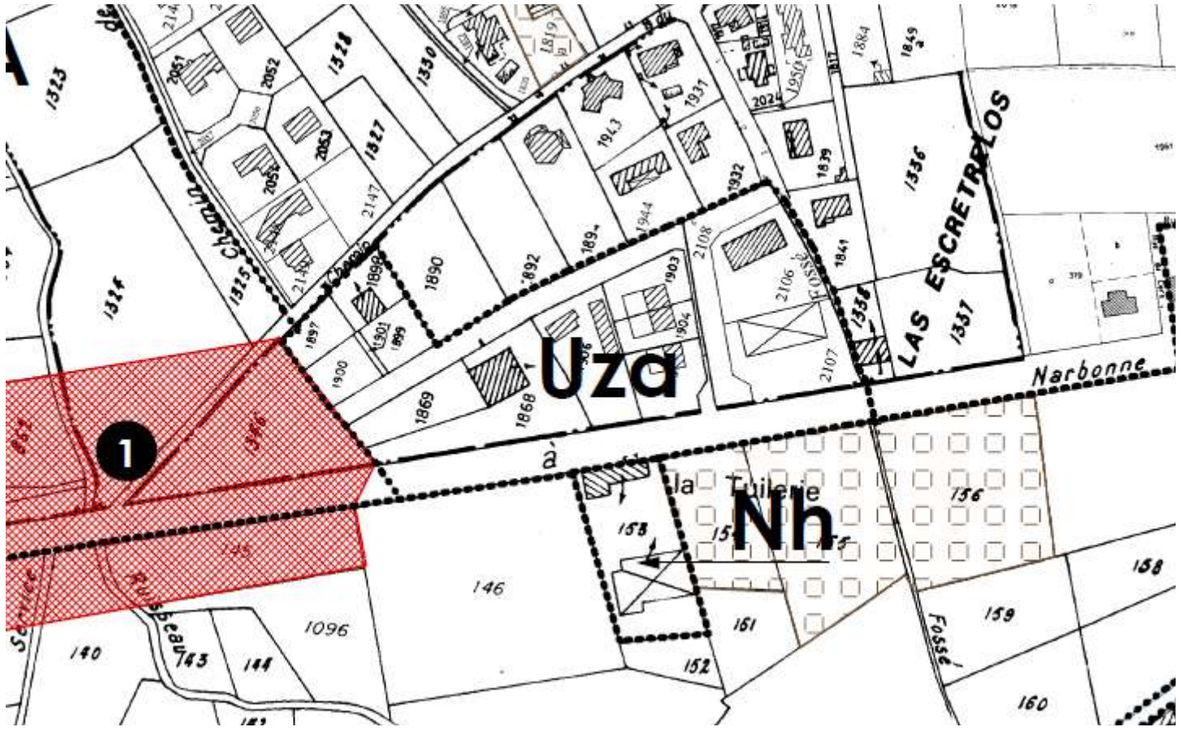
La présente modification vise à corriger une erreur matérielle du PLU.

En effet, la zone UX est bien identifiée au règlement graphique, mais les dispositions réglementaires correspondantes sont absentes du règlement écrit.

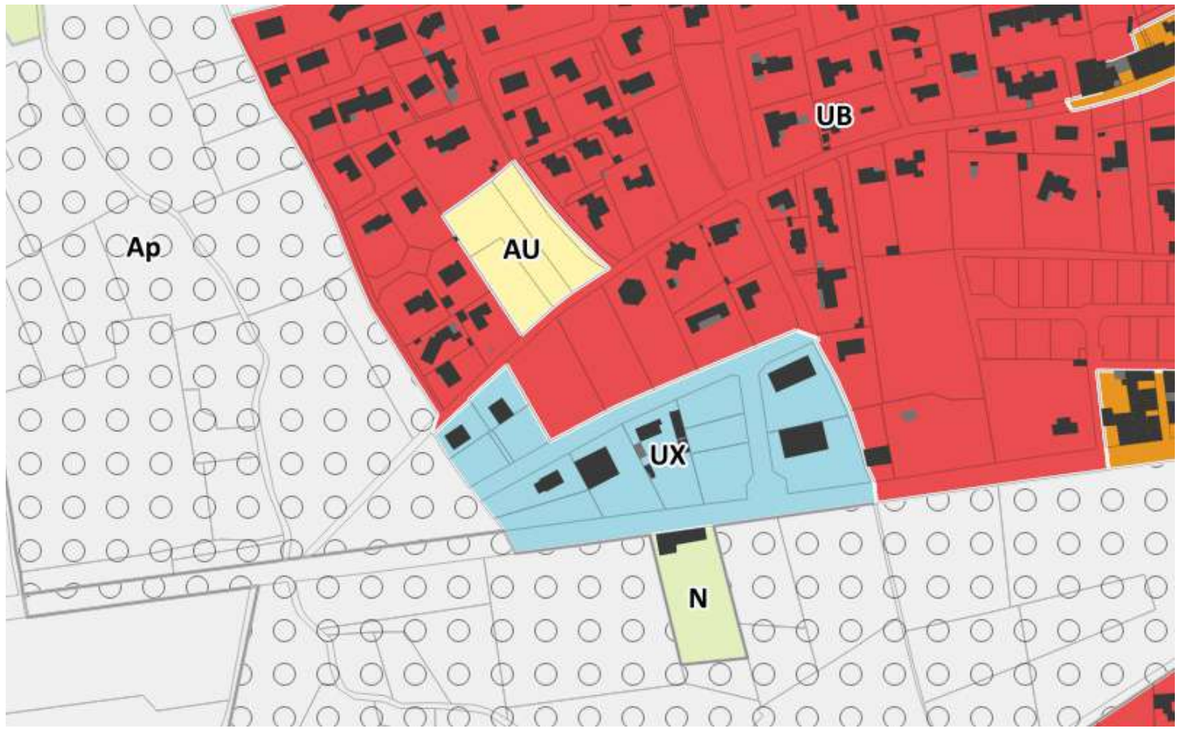
Cette situation crée une incohérence entre les différentes pièces du PLU et une insécurité juridique dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La modification a donc pour objet d'intégrer les règles applicables à la zone UX dans le règlement écrit, de rétablir la cohérence interne du document d'urbanisme et de sécuriser l'application du PLU.

Carte 1 : Extrait de l'ancien PLU de 2008 avec localisation de la zone UX (anciennement Uza) ; SOLIHA méditerranée, 2026



Carte 2 : Extrait du PLU de 2026 applicable avec localisation de la zone UX ; SOLIHA méditerranée, 2026



1.4. Présentation de la parcelle concernée par la correction de zonage

La présente modification concerne également une partie d'une parcelle actuellement classée en zone UB au règlement graphique du PLU.

La parcelle n°2105 présente un zonage composite comprenant des secteurs classés en zone AU, en secteur Nj ainsi qu'en zone UB. La portion concernée (en jaune sur la carte 3) par la présente correction correspond à un espace non bâti situé en continuité immédiate d'espaces classés en zone Ap.

Le terrain présente une occupation agricole effective et est identifié au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 comme prairie permanente.

1.5. Justification de la correction de délimitation graphique

La portion actuellement classée en zone UB ne présente pas les caractéristiques d'un espace urbain constitué.

Elle ne se constitue pas comme une assiette foncière relevant d'un secteur bâti. Cette emprise, non bâtie et à vocation agricole effective, s'inscrit davantage dans la continuité des espaces agricoles environnants classés en zone Ap que dans celle des secteurs urbanisés de la commune.

Le classement en zone UB apparaît ainsi incohérent au regard :

- de l'occupation réelle du sol ;
- de la morphologie du site ;
- de la continuité des espaces agricoles environnants ;
- de l'organisation générale du zonage communal.

La modification vise donc à corriger cette incohérence ponctuelle de délimitation graphique en reclassant cette emprise en zone Ap afin de rétablir la cohérence du règlement graphique avec la vocation agricole effective du secteur.

1.6. Nature de la correction apportée au règlement graphique

La présente modification vise à corriger une incohérence de délimitation graphique du PLU.

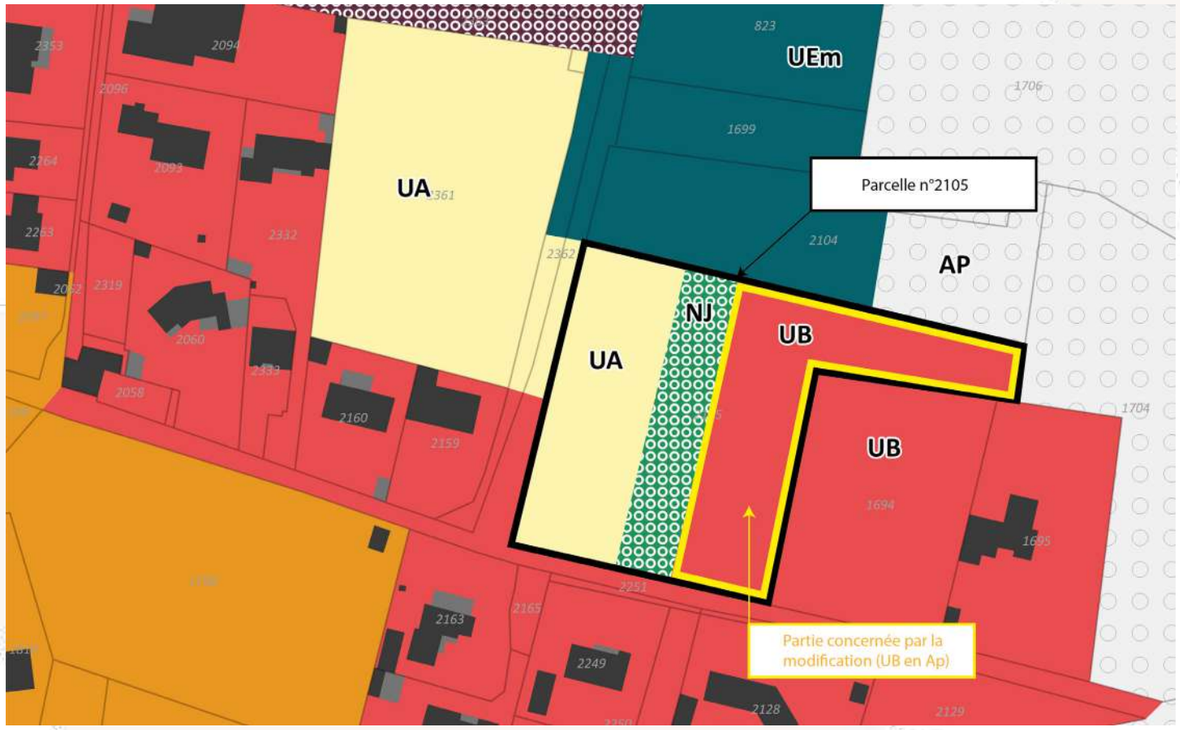
La correction apportée porte exclusivement sur une portion limitée de terrain actuellement classée en zone UB et dont les caractéristiques sont cohérentes avec un classement en zone Ap.

Cette évolution n'a pas pour effet de modifier les orientations générales du PLU ni l'économie générale du projet communal.

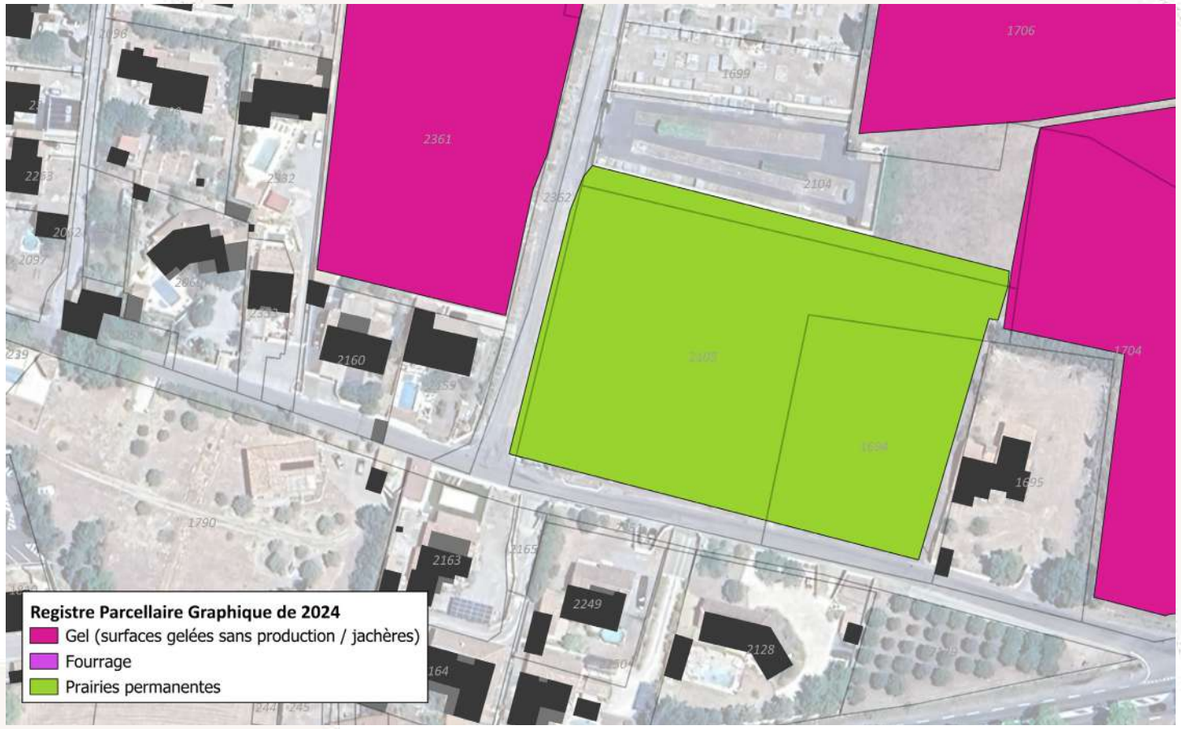
Image 1 : Vue aérienne du secteur concerné (parcelle n°2105) ; Google Earth Pro



Carte 3 : Extrait du règlement graphique du PLU approuvé en 2026 avec localisation de la parcelle n°2105 ; SOLIHA méditerranée, 2026



Carte 4 : Extrait du RPG 2024 identifiant la parcelle n° 2105 en prairie permanente ; SOLIHA méditerranée, 2026



CONTENU DE LA MODIFICATION



2. CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. Évolution du règlement écrit

2.2. Évolution du règlement graphique

2.3. Évolution du rapport de présentation

2.4. Synthèse des modifications

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

3.1. Incidences sur l'environnement

3.2. Incidences sur le PLU

3.3. Sécurité juridique

2. CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. Évolution du règlement écrit

La modification consiste à introduire un règlement complet applicable à la zone UX.

Ce règlement définit les conditions d'occupation et d'utilisation du sol en cohérence avec la vocation économique de la zone. Il encadre notamment :

- les destinations autorisées, en privilégiant les activités économiques (artisanat, commerce, industrie, services) ;
- les conditions d'implantation des constructions ;
- les règles de desserte, de stationnement et de raccordement aux réseaux ;
- les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à leur insertion dans l'environnement.

Les règles introduites permettent d'assurer la compatibilité des projets avec la vie urbaine, de limiter les nuisances et également de garantir une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

2.2. Évolution du règlement graphique

La modification porte également sur le règlement graphique du PLU afin de corriger une incohérence ponctuelle de délimitation de zonage.

La correction consiste à reclasser une portion de terrain actuellement identifiée en zone UB vers la zone Ap, en cohérence avec l'occupation agricole effective du site et la continuité des espaces agricoles environnants.

2.3. Évolution du rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété afin d'intégrer la justification du classement en zone UX, en précisant la vocation économique du secteur, en démontrant la cohérence du zonage avec l'occupation du sol existante et en assurant la conformité du document aux exigences de justification du Code de l'urbanisme, ce qui permet de renforcer la lisibilité et la sécurité juridique du PLU.

2.4. Synthèse des modifications

La modification porte sur l'ajout de dispositions réglementaires spécifique à la zone UX et sur la complétude du rapport de présentation sur ce secteur.

Avant modification, la zone UX ne disposait pas de dispositions réglementaires dans le règlement écrit.

Après modification, un ensemble complet de règles est applicable à cette zone, permettant d'encadrer les projets et de sécuriser leur instruction.

La modification porte également sur la rectification d'une erreur affectant le zonage graphique, par le reclassement d'une parcelle de la zone UB vers la zone Ap.

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

3.1. Incidences sur l'environnement

La modification porte exclusivement sur la correction d'une erreur matérielle et n'introduit pas de nouvelle ouverture à l'urbanisation ni de modification du zonage. Elle n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le reclassement d'une portion limitée de terrain de la zone UB vers la zone Ap contribue à renforcer la préservation des espaces agricoles et à limiter les possibilités d'urbanisation sur un espace actuellement non bâti.

Conformément à la réglementation en vigueur, la procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

3.2. Incidences sur le PLU

La présente modification est sans incidence sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), sur l'économie générale du PLU ainsi que sur les équilibres entre les différentes zones du territoire.

Elle ne modifie ni le périmètre ni la vocation de la zone UX, et s'inscrit dans la continuité des choix d'aménagement retenus par la collectivité.

La correction ponctuelle du règlement graphique visant au reclassement d'une portion limitée de terrain actuellement classée en zone UB vers la zone Ap ne remet pas en cause les orientations générales du document d'urbanisme. Elle vise uniquement à rétablir la cohérence du zonage avec l'occupation effective du sol, la morphologie du site et l'organisation générale du secteur concerné, situé en continuité immédiate d'espaces déjà classés en zone Ap.

Cette modification limitée contribue ainsi à renforcer la cohérence du document d'urbanisme sans modifier l'économie générale du PLU.

3.3. Sécurité juridique

La modification permet de rétablir la cohérence entre le règlement graphique et le règlement écrit du PLU, en intégrant les dispositions applicables à la zone UX.

Elle permet également de corriger une incohérence ponctuelle de délimitation graphique affectant une portion de terrain ne présentant pas les caractéristiques d'un espace urbain constitué et actuellement classée en zone UB.

La présente modification contribue ainsi à sécuriser juridiquement le document d'urbanisme, à garantir une application claire et opposable des règles, et à fiabiliser l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les secteurs concernés.

ANNEXES



ANNEXES

1. Éléments de justification du classement en zone UX dans le rapport de présentation

2. Dispositions réglementaires applicables à la zone UX

3. Extrait du règlement graphique modifié

1. Éléments de justification du classement en zone UX dans le rapport de présentation

Justification de la zone UX dans le rapport de présentation ; SOLIHA méditerranée, 2026

activités et avec les objectifs de développement économique portés par le territoire. Sa localisation, en continuité immédiate d'un secteur déjà urbanisé à vocation économique et à proximité des axes de circulation structurants (A61), permet de limiter l'étalement urbain et d'optimiser les infrastructures existantes.

La zone 2AUX est destinée à recevoir des activités économiques commerciales, artisanales et industrielles. Les règles qui y sont définies visent à conforter la vocation dominante de la zone, tout en garantissant la qualité architecturale et paysagère des constructions et aménagements, conformément aux objectifs de développement durable du PLU.

Une étude environnementale a été réalisée pour identifier les enjeux du secteur, et la conception de la zone a été pensée pour concilier développement économique et préservation des milieux. Cette approche reflète les orientations du PADD, qui prévoit un équilibre entre préservation des espaces sensibles et concentration de l'urbanisation économique dans un périmètre défini, évitant ainsi la dispersion des activités sur des secteurs écologiquement sensibles.

Le projet d'extension de Caumont 3 s'inscrit également dans une stratégie portée par la communauté de communes, dans le cadre d'un schéma global d'accueil des entreprises à l'échelle du territoire.

Classée en zone 2AUX, cette zone constitue une réserve foncière à vocation économique. Son ouverture à l'urbanisation est différée et conditionnée à une modification ou à une révision du PLU, garantissant la maîtrise du phasage de l'urbanisation, l'adaptation des équipements nécessaires et le respect des objectifs de développement durable définis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Sensibilités paysagères et environnementales : Le secteur présente des enjeux paysagers et environnementaux globalement faibles, au regard des éléments identifiés dans le diagnostic territorial. Toutefois, la zone est située à proximité immédiate de l'autoroute A61, ce qui implique la prise en compte d'un enjeu fort lié au risque de transport de matières dangereuses. Cet enjeu est intégré dans la définition des règles d'urbanisation et des prescriptions applicables à la zone, notamment en matière d'implantation, de gestion des accès et de sécurité.

Sensibilité agricole : La zone 2AUX est identifiée comme sans enjeux agricoles majeurs dans le diagnostic agricole. Elle correspond à des terrains déjà intégrés aux projets communaux depuis plusieurs années, ce qui justifie leur classement en zone à urbaniser et leur affectation à un usage économique, sans remise en cause de l'équilibre général des espaces agricoles du territoire.

2.3. Justification de la zone AUE :

La zone AUE correspond à une zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle délimite des secteurs actuellement à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation afin d'accueillir des équipements publics répondant aux besoins de la population.

La commune projette, à l'est du territoire communal, la création d'un pôle multimodal d'équipements, regroupant plusieurs fonctions complémentaires à vocation sportive, éducative et culturelle. Ce projet vise à renforcer l'offre d'équipements publics, aujourd'hui insuffisante ou vieillissante, et à améliorer leur accessibilité et leur mutualisation.

Dans ce cadre, au sein de l'OAP 4, la commune envisage le déplacement de la salle des fêtes existante, afin de permettre la construction d'un équipement de plus grande capacité et mieux adapté aux usages actuels, intégré au sein de cet espace multimodal.

L'aménagement de la zone AUE comprendra également la création d'une voie de desserte structurante, accompagnée d'espaces verts, ainsi que des espaces de loisirs et de détente, tels qu'une aire de pique-nique, contribuant à la qualité de vie et à l'attractivité du secteur.

Sensibilités paysagères et environnementales

Le secteur ne présente pas de sensibilité environnementale particulière identifiée dans le diagnostic. Néanmoins, l'aménagement de la zone intègre des principes forts de durabilité et d'insertion paysagère. Les espaces publics seront majoritairement perméables et végétalisés, favorisant la gestion des eaux pluviales et le confort d'usage.

La voie de desserte sera accompagnée de plantations d'arbres d'essences locales, et la lisière entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif, afin d'assurer une transition harmonieuse entre les milieux.

Sensibilité agricole

La zone AUE est identifiée comme sans enjeux agricoles majeurs dans le diagnostic agricole. Son classement en zone à urbaniser à vocation d'équipements publics ne porte pas atteinte à l'équilibre des espaces agricoles du territoire et répond à des besoins collectifs clairement identifiés.

2.4. Justification de la zone UA :

Ces zones recouvrent l'ensemble des quartiers historiques du village. Elles permettent d'assurer l'évolution du bâti existant dans le temps (modernisation, rénovation, aération de la trame viaire), tout en assurant le respect du caractère patrimonial de ces secteurs. Elle laisse également des possibilités de densification (dents creuses, fonds de jardin, réhabilitation de logements vacants), toujours dans le respect de l'existant. Les espaces concernés sont déjà urbanisés et le règlement vise à préserver la qualité paysagère de ces espaces patrimoniaux et identitaires pour la commune.

2.5. Justification de la zone UB :

Ces zones recouvrent l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune. Elles permettent d'assurer l'évolution du bâti existant dans le temps (extensions, travaux, réhabilitation), et visent principalement à encourager les inititatives de densification (dents creuses, fonds de jardin, recomposition urbaine, réhabilitation de logements vacants), tout en se montrant cohérent sur le plan paysager et urbain. Les espaces concernés sont pour la grande majorité déjà urbanisés et le règlement vise à permettre une amélioration des lisières urbain-rural et à assurer une cohérence architecturale d'ensemble. Elle comprend un sous-secteur UBj dans lequel sont autorisés uniquement les abris de jardin.

2.6. Justification de la zone UE :

La zone UE correspond aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants, ainsi qu'aux équipements projetés, et comprend notamment, la station de relevage.

Au sein de l'OAP 4, en zone UE, la commune prévoit la réalisation d'équipements sportifs sur des terrains dont elle est propriétaire, où se trouve un city-stade, ainsi que des places de stationnement à revêtement perméable. Leur implantation s'inscrit en cohérence avec la stratégie communale de développement des équipements publics.

La zone UE se distingue par la présence de sous-secteurs spécifiques correspondant à des équipements déjà urbanisés :

- UEc : château d'eau, ouvrage technique stratégique protégeant l'alimentation en eau potable et la sécurité incendie.
- UEm : cimetière, equipement collectif existant, préservé pour garantir l'accessibilité et l'organisation des inhumations.
- UEp : station d'épuration, installation fonctionnelle pour le traitement des eaux usées, avec protection des accès et respect des normes environnementales.

Le règlement applicable à cette zone a pour objectifs d'assurer un équilibre architectural et paysager avec les espaces à vocation résidentielle environnants et de préserver la lisière urbain-rural, notamment dans les zones en interface avec la plaine agricole.

La zone UE est en interface directe avec la plaine agricole, ce qui implique un enjeu important d'intégration paysagère pour les futurs équipements sportifs et collectifs. Une lisière urbaine aménagée et paysagée au sein de l'OAP 4 sera mise en place pour assurer la transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces agricoles.

2.7. Justification de la zone UX :

La zone UX correspond aux secteurs de la commune dédiés aux activités économiques, regroupant des fonctions commerciales, artisanales, industrielles et de services. Elle recouvre des espaces déjà urbanisés, identifiés pour leur vocation économique. Le règlement vise à permettre le maintien et le développement de ces activités, tout en assurant leur compatibilité avec le fonctionnement urbain et le voisinage, notamment en encadrant les nuisances potentielles. Il autorise également, de manière encadrée, des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage, surveillance). Les règles définies permettent d'organiser ces secteurs, d'assurer une desserte adaptée et de garantir une insertion cohérente des constructions dans leur environnement. La zone UX s'inscrit ainsi dans une logique de développement économique maîtrisé, en cohérence avec les orientations du projet communal.

2.8. Justification de la zone A :

Ces zones recouvrent les parcelles agricoles de la commune (à l'exception des petites poches ponctuelles d'agriculture dans des zones naturelles). Elles permettent la réalisation de projets bâtis occasionnels (hangars par exemple) et se montrant strictement nécessaires pour l'exploitation. Elles pourront également permettre des implantations de parcs photovoltaïques, qui resteront soumises à l'étude de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) afin de démontrer leur caractère justifié. Ces zones ne se trouvent pas dans des secteurs à fort enjeux paysagers. Ces zones permettent le développement de l'activité agricole. Ce sont des parcelles agricoles non destinées à l'urbanisation, sauf projets ponctuels et nécessaires à l'activité agricole. Elles pourront permettre, au cas par cas, l'implantation d'installations photovoltaïques dans le cadre de la transition énergétique. Elles comprennent :

- **un sous-secteur Ap** destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal ; Ces zones revêtent la même fonction que les zones A, mais présenteront un règlement plus restrictif en ce qui concerne l'implantation et l'aspect des constructions à caractère agricole, du fait

2. Dispositions réglementaires applicables à la zone UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Destination des constructions



Article UX1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- toutes les destinations, occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2 ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ;
- les activités générant des nuisances pour le voisinage, notamment sonores ou olfactives;
- les exhaussements et les affouillements.

Article UX2. Occupations et utilisations du sol autorisées

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les centrales électriques solaires) est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 12 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires des servitudes existant en zone UX s'appliquent nonobstant celles du PLU.

3. Occupations et utilisations du sol autorisées

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées et listées ci-après devra être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont :
- les constructions nouvelles liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (cf. annexe 1) ;
- les changements de destination pour de l'équipement d'intérêt collectif et des services publics ;
- les constructions nouvelles à destination d'habitation (cf. annexe 1) :
  - les logements et leurs annexes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des équipements d'intérêt collectif des services publics de la zone, des commerces et des activités de service, ainsi que des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment, objet principal de la demande ;
- les constructions nouvelles relatives au commerce et aux activités de service (cf. annexe 1) :
  - liées à l'artisanat inférieures à 300 m² d'emprise au sol ;
  - liées au commerce de détail inférieures à 300 m² de surface de vente ;
  - liées à la restauration ;
  - liées au commerce de gros ;
  - liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - liées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour du commerce ou des activités de service définis ci-avant ;
- les constructions nouvelles relatives aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (cf. annexe 1) :
  - liées à l'industrie ;
  - à destination d'entrepôt ;
  - à destination de bureau inférieures à 500 m² d'emprise au sol ;
- les changements de destination en rez-de-chaussée pour d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires définies ci-avant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, autres que celles devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- les extensions, et lorsqu'elles sont rattachées à un logement, leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal dans la limite de 50 m² ;
- les annexes, et lorsqu'elles sont rattachées à un logement, leur emprise au sol ne dépasse 30% de celle du bâtiment principal ;
- les piscines, ainsi que les locaux techniques liés à la piscine, d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

4. Éléments et secteurs de paysages protégés

Les éléments et secteurs paysagers (élément bâti, parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…) identifiés dans le PLU doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Conditions de desserte

Article UX3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :
- pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15% ;
- pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10% ;
- les autres mesures présentes en annexe 2 du présent règlement.

2. Conditions d'aménagement

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.
Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

Article UX4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs individuels, soit par des dispositifs collectifs à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.
Le débit rejeté à l'exutoire ne sera pas supérieur au débit de la situation initiale. En cas de difficulté d'application de cette règle, une dérogation motivée devra être établi lors de l'autorisation d'urbanisme.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur sera exigé.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques. Le câblage des réseaux et les raccordements doivent être faits en souterrain.

Article UX5. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes ou non à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).
Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Commerces :
- 20% de la surface de vente pour les commerces de matériaux ;
- 60% de la surface de vente pour les autres commerces.

Hôtellerie et restauration :
- 8 places pour 10 chambres ;
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Ateliers artisanaux :
- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Conditions d'implantation

Article UX6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

2. Règle générale

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :
- en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique (cf. schéma 18 présenté en annexe).

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les annexes de logement qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UX7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre cette dernière et la construction à implanter devra être de 3 mètres au minimum (cf. schéma 19 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les pergolas ou auvents, accolés à une habitation et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m², dont l'implantation est libre ;
- pour les piscines qui devront être implantées à au moins 1m50 depuis la limite séparative ou l'espace public ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UX8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis ne peut être inférieure à 3 mètres (cf. schéma 20 présenté en annexe).

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas :
- pour les locaux techniques liés à la piscine et les abris de jardin dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m² ;
- pour les piscines, dont la distance d'implantation minimale est de 1,50 m.

Article UX9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Architecture & paysage

Article UX10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2,5 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour une reconstruction ou réhabilitation à l'identique ;
- pour les annexes de logement implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'annexe dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 6 mètres au faîtage du toit et 4 mètres à l'égout du toit. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante(cf. schéma 21 présenté en annexe).

Article UX11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel règlementaire

Selon l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En application de l'article R.111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleil.

2. Règle générale

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Règles concernant la construction neuve

3.1. Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :

- la toiture devra être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe ;
- les pentes de toit seront de 30% pour les toitures en pente ;
- les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
- les toitures-terrasses devront être invisibles depuis l'espace public, et comporteront un claustra d'aspect bois ou fer forgé, tout en conservant les génoises existantes en cas de rénovation ;
- la toiture pourra comporter un ou plusieurs pans de toit.
- les fenêtres de toit sont autorisées ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture devront être encastrés ou en surplomb ;
- dans le cas d'une pose en surplomb, les cadres supports soient de la même teinte que les panneaux ;
- les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans l'environnement ;
- les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

Bâtiment principal/Annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher :

- lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être dans le même sens que ceux des constructions existantes.
- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

Autres bâtiments/Annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher :

- le coloris des toitures devra être identique à celui de la toiture du bâtiment principal.

3.2. Ouvertures

Forme :

- les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires sont autorisées dans le respect de l'environnement existant ;
- les volets roulants sont autorisés et devront être de teinte conforme au nuancier présenté en annexe.

Teintes :

- les teintes des menuiseries devront être choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent les variantes pastel de ces derniers, le blanc et l'aspect bois naturel à nu ;
- les teintes des menuiseries du bâtiment principal et de ses annexes seront harmonisées.

3.3. Façades

Aspect :

- à part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- deux aspects au maximum sont autorisés, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les bardages enduits ou d'aspect bois sont autorisés dans le respect de l'environnement existant ;

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Architecture & paysage

- les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.).

Teintes :

- deux couleurs au maximum sont autorisées pour la réalisation d'enduits de façades, à l'échelle de l'ensemble des volumes bâtis d'une même assiette foncière ;
- les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les encadrements pourront être d'une couleur différente choisie dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement.

3.4. Détails d'architecture

- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti ;
- les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment ;
- aucune antenne parabolique, groupe extérieur de chauffage/climatisation ou antenne râteau ne sera posé sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, à l'exception des dispositifs de vidéosurveillance ;
- les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que pour les façades ;
- l'installation d'un cache pour climatiseur est obligatoire si ce dernier est visible depuis la rue, afin de préserver une cohérence esthétique extérieure, en veillant à éviter sa pose sur la façade principale ;
- dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- la hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres ;
- En limite séparative, les clôtures sont constituées :
  - soit d'un soubassement bâti d'une hauteur de 40 cm surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un grillage doublé d'une haie végétale, en respectant l'environnement existant ;
  - soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur de 2 mètres ;
  - soit d'un mur bâti en pierre naturelle de 2 mètres.
- les clôtures donnant sur la voie publique ou limite séparative seront obligatoirement maçonnées, enduites ou grillagées ;
- l'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit ;
- les murs (bahut ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Aspect et teintes :

- les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades du bâtiment principal ;
- les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 15 centimètres et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 5 centimètres. Elles reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou le blanc.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
Les teintes choisies pour les toitures et menuiseries des extensions, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, seront harmonisées avec celles du bâtiment principal.
Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.
Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

5. Cas particuliers

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment dans le cas où elles sont contraires au rappel règlementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les règles édictées ci-avant ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas égales ou inférieures à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher pour la partie concernant la toiture ;
- les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher installés à plus de 15 mètres des limites des emprises publiques.

Article UB12. Végétalisation des espaces libres

Au moins un arbre sélectionné parmis les essences déclinées en annexe 6 du présent règlement doit être planté pour la première tranche d'espace libre de 50 m² à 100 m² sur l'assiette foncière du projet. Au moins un arbre (essences en annexe 6) devra par ailleurs être planté pour chaque tranche de 300 m² d'espace libre supplémentaire.

Les espaces existants non artificialisés doivent être soigneusement paysagés et entretenus, avec des essences adaptées au climat.

ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Annexes

Schéma XX : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article UX6, Paragraphe 2)

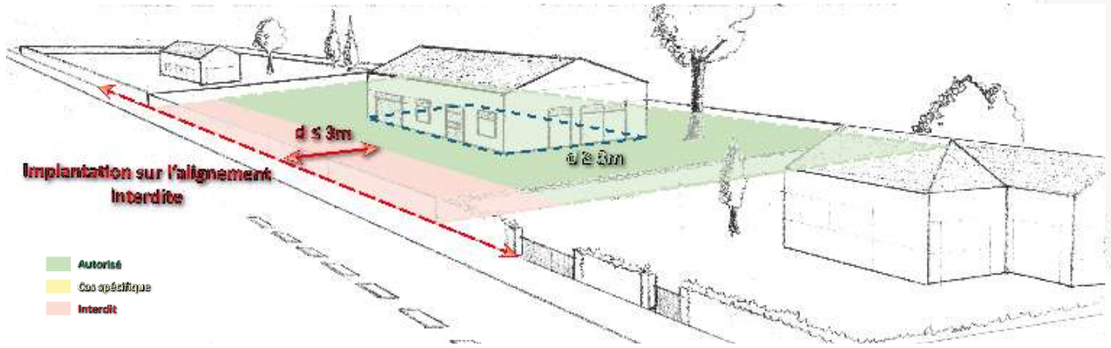


Schéma XX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UX7, Paragraphe 1)

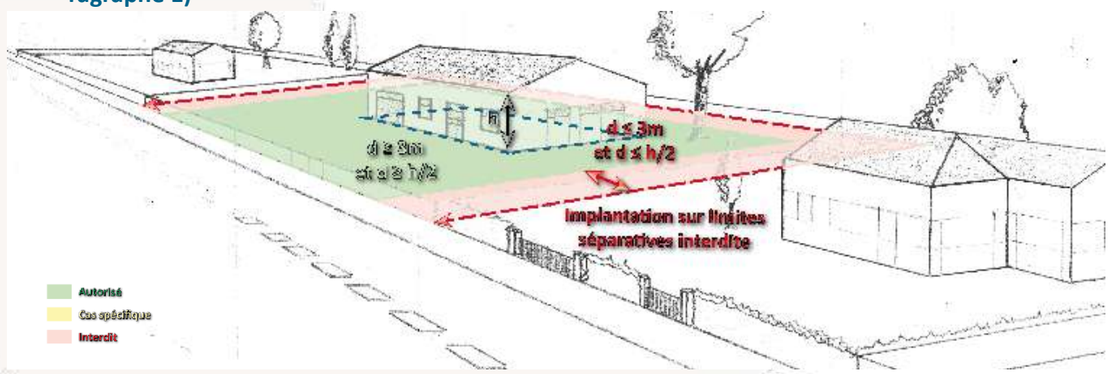


Schéma XX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Article UX8, Paragraphe 1) :

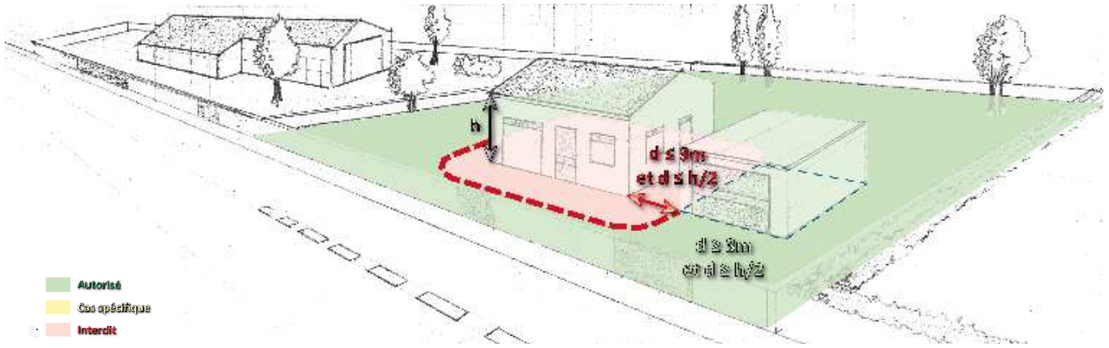
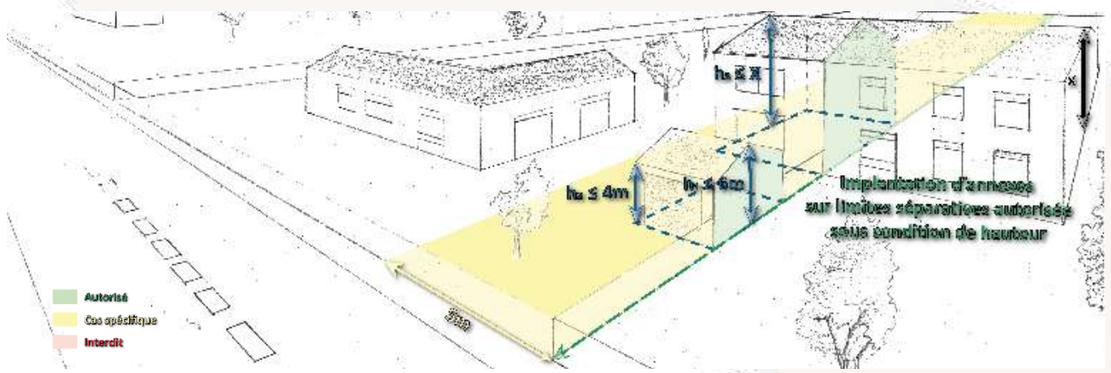


Schéma XX : Hauteur des constructions, cas particulier (Article UX10, Paragraphe 3) :

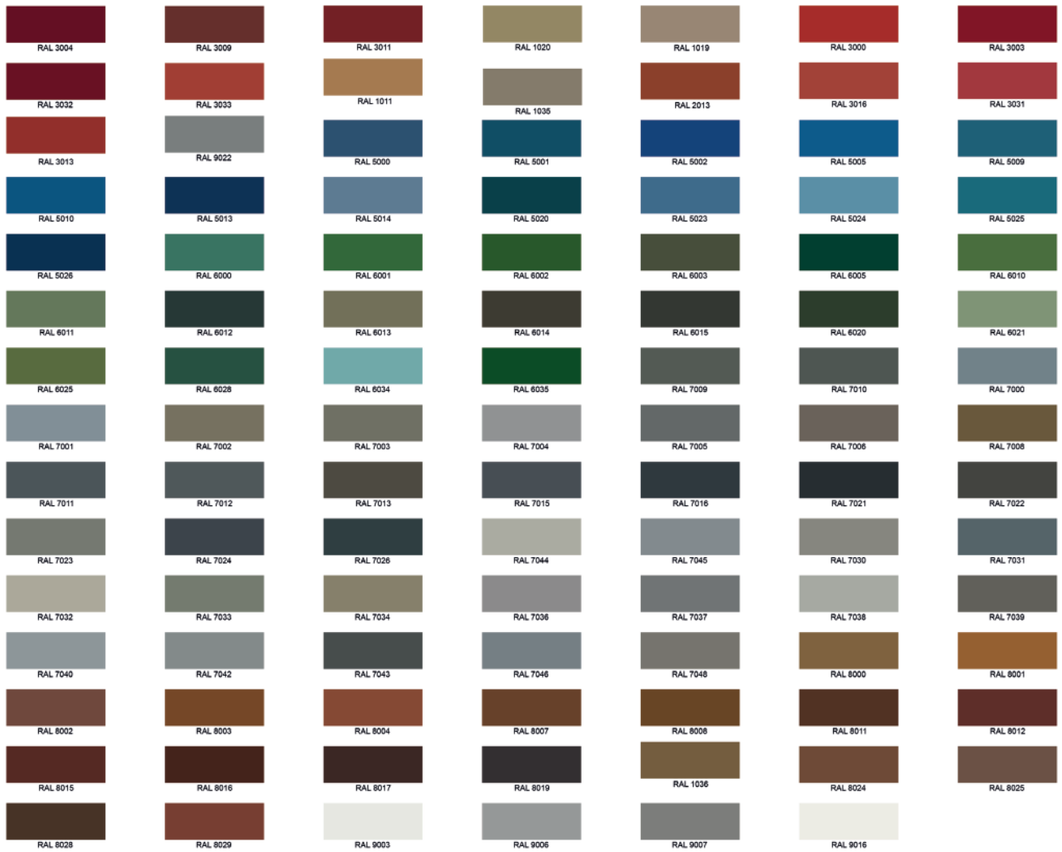


ZONE UX

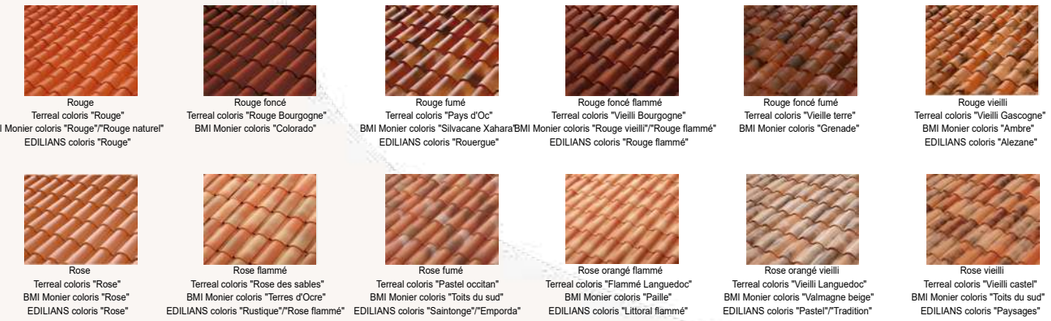
Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Annexes

Nuancier de couleur pour les menuiseries (Article UX11, Paragraphe 3.2) :



Nuancier de couleur pour les toitures (Article UX11, Paragraphe 3.1) :



ZONE UX

Caractère de la zone (sans valeur normative) :
La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UX correspond aux secteurs où sont déjà implantées des activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles) et qui pourront renforcer cette fonction.

Annexes

Nuancier de couleur pour les façades (Article UX11, Paragraphe 3.3) :

Teintes autorisées :

NCS 1005-B
RAL 7047
PAREX LANKO B10 (Terre de lune)

NCS 0500-N
RAL 9003
PAREX LANKO BL10 (Blanc du littoral)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0502-Y50R
RAL 9010
PAREX LANKO G00 (Naturel)
Weber 000 (Blanc)
PRB 049 (Blanc de la Côte)

NCS 0804-Y30R
RAL 9001
PAREX LANKO G10 (Blanc lumière)
PRB 015 (Ton pierre)

NCS 3502-R
RAL 9006
PAREX LANKO G16 (Silex)

NCS 1005-Y20R
RAL 1013
PAREX LANKO G20 (Blanc cassé)
Weber 001 (Blanc cassé)
PRB 013 (Blanc de Noirmoutier)

NCS 1502-Y50R
RAL 9002
PAREX LANKO G30 (Gris souris)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 383 (Islande)

NCS 2502-Y
RAL 7044
PAREX LANKO G71 (Gris sauvage)
Weber 202 (Cendre beige foncé)
PRB 009 (Gris ouessant)

NCS 2010-Y40R
RAL 1001
PAREX LANKO T153

NCS 0515-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO J30 (Opale)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 014 (Cheverny)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J33

NCS 1505-Y60R
RAL 1013
PAREX LANKO T10 (Grège)
Weber 203 (Cendre beige clair)
PRB 757 (Gibraltar)

NCS 1515-Y30R
RAL 1014
PAREX LANKO T193
Weber 104 (Beige ambre)
PRB 026 (Azay-le-Rideau)

NCS 0507-Y40R
RAL 9001
PAREX LANKO T20 (Sable clair)

NCS 1015-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO J19

NCS 2020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O70 (Ocre clair)
Weber 304 (Ocre doré)

NCS 2010-Y20R
RAL 1014
PAREX LANKO T30 (Terre d'Argile)
Weber 212 (Terre beige)
PRB 012 (Vallée de Sèvre)

NCS 0907-Y50R
RAL 9001
PAREX LANKO T40 (Sable orange)
PRB 690 (Malte)

NCS 1010-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T48

NCS 1010-Y30R
RAL 1015
PAREX LANKO T50 (Terre de sable)
Weber 212 (Terre beige)
PRB 011 (Plaine de Luçon)

NCS 2010-Y
RAL 7032
PAREX LANKO T60 (Terre feutrée)
Weber 012 (Brun)
PRB 037 (Carthage)

NCS 1015-Y30R
RAL 1015
PAREX LANKO T70 (Terre beige)
Weber 049 (Ocre rouge)
PRB 017 (Champagne)

NCS 1510-Y20R
RAL 1015
PAREX LANKO T80 (Beige)
Weber 232 (Mordoré)
PRB 901 (Berry)

NCS 1510-Y40R
RAL 1015
PAREX LANKO T90 (Terre rosée)

NCS 0804-G20Y
RAL 9003
PAREX LANKO V20 (Vert astral)

NCS 0907-G60Y
RAL 9002
PAREX LANKO V30 (Vert pâle)

NCS 1005-Y10R
RAL 1013
PAREX LANKO V10 (Pierre)
Weber 091 (Gris perle)
PRB 019 (Aquitaine)

RAL 9001
PAREX LANKO O10 (Sable)
PRB 721 (Guérande)

NCS 2005-R90B
RAL 7047
PAREX LANKO G76 (Gris nuage)
Weber 064 (Gris soutenu)

Teintes autorisées uniquement pour les décors et les encadrements (en plus de celles ci-dessus) :

NCS 2010-B10G
RAL 7035
PAREX LANKO B14
Weber 550 (Bleu oxyde)
PRB 047 (Vert d'Aubrac)

NCS 1020-R80B
RAL 7047
PAREX LANKO B20 (Bleu ciel)

NCS 1040-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B30 (Bleu azur)
PRB 097 (Bermudes)

NCS 2030-R80B
RAL 5024
PAREX LANKO B43
PRB 935 (Maldives)

NCS 4030-R80B
RAL 5023
PAREX LANKO B62

NCS 3010-R80B
RAL 7040
PAREX LANKO B64

NCS 4502-R
RAL 7036
PAREX LANKO B68

NCS 7005-R80B
RAL 7015
PAREX LANKO G117

NCS 3005-Y20R
RAL 7032
PAREX LANKO G40 (Gris fumé)
Weber 268 (Cendre vert)
PRB 039 (Carnac)

NCS 2500-N
RAL 7035
PAREX LANKO G50 (Gris cendre)
Weber 272 (Gris coloré
PRB 524 (Vancouver)

NCS 6010-Y30R
RAL 7006
PAREX LANKO G84
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 6502-B
RAL 7012
PAREX LANKO G95 (Gris anthracite)

NCS 5020-Y20R
RAL 8000
PAREX LANKO O138

NCS 3020-Y30R
RAL 1001
PAREX LANKO O147
PRB 933 (Ténéré)

NCS 3030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O84

NCS 4030-Y40R
RAL 1011
PAREX LANKO O88

NCS 3030-Y70R
RAL 3012
PAREX LANKO R80 (Terre de Sienne)
Weber 327 (Rouge territe)
PRB 184 (Cordoue)

NCS 3040-Y80R
RAL 3022
PAREX LANKO R90 (Brique rouge)
Weber 330 (Brique rouge)
PRB 381 (Mexico)

NCS 3040-Y90R
PAREX LANKO R91
Weber 343 (Rouge carmine)

NCS 5500-N
RAL 7037
PAREX LANKO G60 (Gris basalte)
PRB 766 (Caucase)

NCS 3010-Y50R
RAL 1019
PAREX LANKO T177

NCS 5020-Y50R
RAL 8000
PAREX LANKO T181
Weber 240 (Marron moyen)
PRB 010 (Bocage vendéen)

NCS 5010-Y70R
RAL 7006
PAREX LANKO T184

NCS 2010-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V22
Weber 516 (Argile verte)
PRB 762 (Guyane)

NCS 2010-G30Y
RAL 6019
PAREX LANKO V42
Weber 574 (Schiste vert)

NCS 2020-G50Y
RAL 6019
PAREX LANKO V52

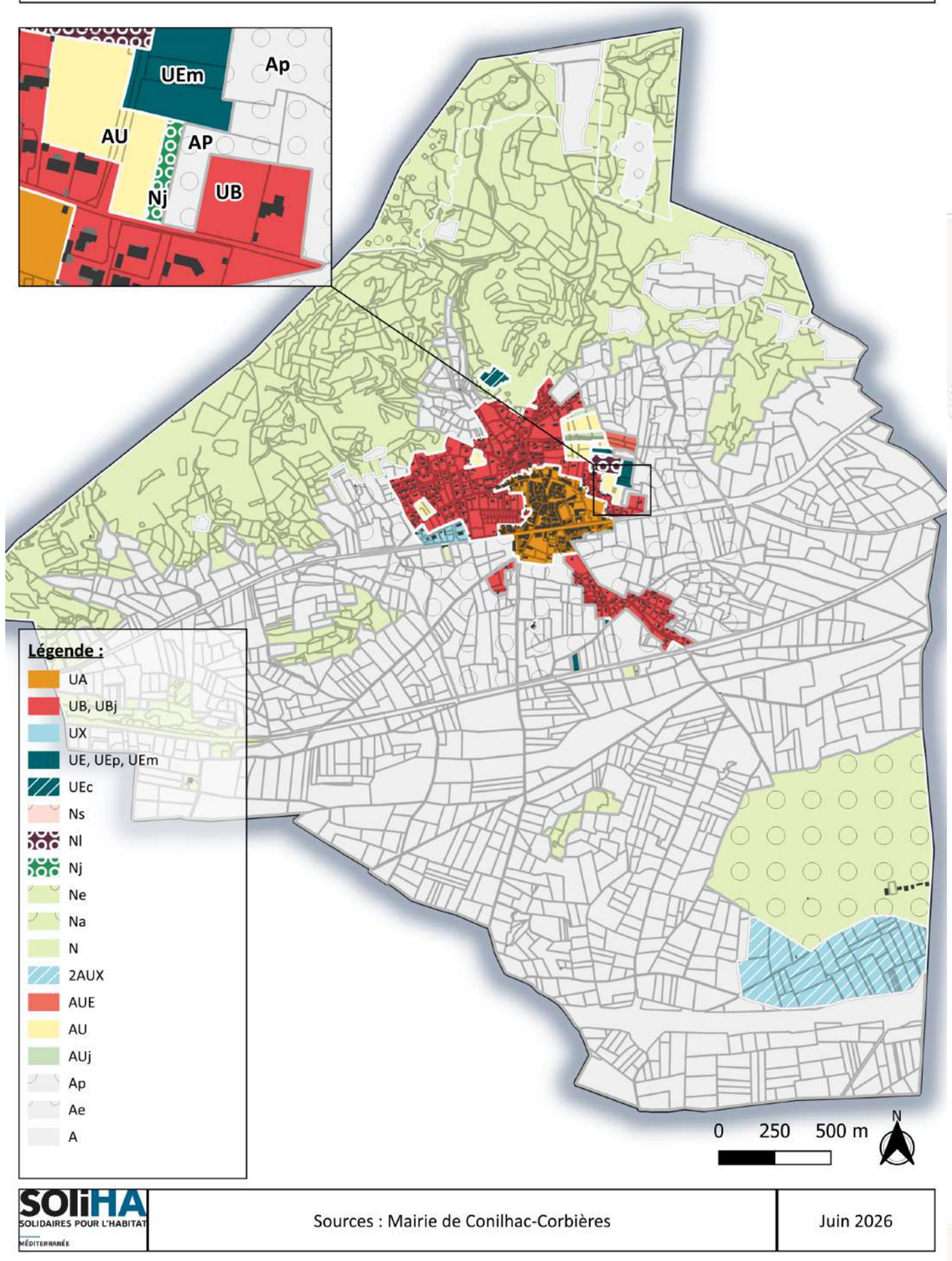
NCS 5010-G10Y
RAL 7033
PAREX LANKO V61

NCS 3020-Y60R
PAREX LANKO T164

NCS 4040-Y80R
PAREX LANKO R93
Weber 343 (Rouge carmine)
PRB 381 (Mexico)

3. Extrait du règlement graphique modifié

Réglement graphique du PLU



SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT MÉDITERRANÉE	Sources : Mairie de Conilhac-Corbières	Juin 2026