

Altereo

Délégation urbanisme Sud-Ouest

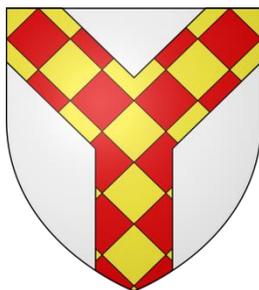
26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

e-mail : toulouse@altereo.fr

# USCLAS D'HERAULT



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 – JUSTIFICATIONS





## IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	<b>PLU DE LA COMMUNE D'USCLAS D'HERAULT</b>
Nom du fichier	RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 JUSTIFICATIONS
Version	Version Février 2019
Bureau d'études	
Rédacteur	Morgane Bozec
Chef d'agence	Anthony Lherm

Bureaux d'études :



**Altereo - Agence Sud-Ouest**

26 chemin de Fondeyre  
31200 Toulouse  
Tél : 05 61 73 70 50  
Fax : 05 61 73 70 59  
Courriel : toulouse@altereo.fr



# Sommaire

<b>IDENTIFICATION DU DOCUMENT</b> .....	<b>2</b>
<b>BUREAUX D'ETUDES :</b> .....	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTIE 2 : LE PROJET DE PLU</b> .....	<b>5</b>
<b>1. DEFINITION DES BESOINS DE LA COMMUNE D'USCLAS D'HERAULT POUR LA PERIODE 2015-2027</b> .....	<b>6</b>
<b>2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1. Orientations principales du PADD</b> .....	<b>7</b>
2.1.1. Axe 1 : Préserver et valoriser l'identité de la commune, son patrimoine naturel, agricole et bâti .....	7
2.1.2. Axe 2 : Poursuivre un développement mesuré à l'ouest du cœur urbain, permettant de préserver son caractère villageois .....	10
2.1.3. Axe 3 : Améliorer la cadre de vie des habitants du village .....	13
<b>2.2. Traduction réglementaire du PADD</b> .....	<b>15</b>
<b>3. JUSTIFICATIONS DE L'OAP</b> .....	<b>22</b>
<b>3.1. Les principes généraux déclinés du PADD</b> .....	<b>23</b>
<b>3.2. Des secteurs de développement localisés en continuité de la trame urbaine existante</b> .....	<b>24</b>
<b>4. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE</b> .....	<b>26</b>
<b>4.1. Les zones du PLU</b> .....	<b>26</b>
4.1.1. Les zones urbaines .....	27
4.1.2. La zone Agricole .....	62
4.1.3. La zone Naturelle .....	70
4.1.4. Récapitulatif des secteurs et des zones du PLU .....	78
<b>4.2. Justifications des servitudes d'urbanisme particulières</b> .....	<b>79</b>



4.2.1.	Les emplacements réservés.....	79
4.2.2.	Les éléments de paysage à préserver .....	80
<b>4.3.</b>	<b>Evolution par rapport au précédent document d'urbanisme.....</b>	<b>92</b>
4.3.1.	Bilan du passage de la carte communale au PLU.....	93
<b>4.4.</b>	<b>Compatibilité du PLU avec les documents supérieurs .....</b>	<b>95</b>
3.4.1.	Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE fleuve de l'Hérault.....	95
4.4.2.	Compatibilité avec le SRCE Languedoc-Roussillon .....	98
<b>5.</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE .....</b>	<b>99</b>
<b>5.1.</b>	<b>Incidences potentielles du projet .....</b>	<b>99</b>
5.1.1.	Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire .....	99
5.1.2.	Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques .....	102
5.1.3.	Incidences sur la préservation des paysages naturels ou urbains, des grandes perspectives paysagères des sites et du patrimoine bâti.....	106
5.1.4.	Incidences sur le milieu urbain.....	107
<b>5.2.</b>	<b>Prise en compte des risques par le PLU.....</b>	<b>108</b>
5.2.1.	Le risque d'inondation.....	108
5.2.2.	Le risque de remontée de nappes .....	110
5.2.3.	Le risque retrait-gonflement des sols argileux .....	110
5.2.4.	Le risque feu de forêt / Incendie .....	111
<b>5.3.</b>	<b>Impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement .....</b>	<b>112</b>
5.3.1.	L'impact sur l'offre en habitat.....	112
5.3.2.	L'impact sur les équipements et les infrastructures .....	112
5.3.3.	L'impact sur l'activité économique et l'emploi .....	113
5.3.4.	Indicateurs de suivi .....	113



## PARTIE 2 : LE PROJET DE PLU

---



# 1. DEFINITION DES BESOINS DE LA COMMUNE D'USCLAS D'HERAULT POUR LA PERIODE 2015-2027

---

Les besoins de la commune d'Usclas d'Hérault sont calculés à partir de différents facteurs :

- Le nombre de logements vacants. En 2015, d'après les données INSEE, ils étaient au nombre de 7.
- Le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux sera déterminé à 2,35 afin de prendre en compte la tendance passée de celui-ci sur la commune.
- L'hypothèse de croissance est établie à 1,5%/an afin de prendre en compte les préconisations du SCoT et de se tourner vers un ralentissement de la croissance démographique.

En prenant en compte le taux lié au desserrement des ménages estimé à 2,35 et en suivant l'hypothèse d'accroissement émise à 1,5%/an, la population est estimée à 448 habitants à l'horizon 2027, soit 79 habitants supplémentaires par rapport à 2015.

Pour maintenir la population actuelle sur le territoire, et en prenant en compte les facteurs de desserments des ménages et le nombre de résidences secondaires sur le territoire, les besoins sont de 7 logements pour stabiliser la population.

Afin de répondre aux objectifs de développement et à la croissance au fil de l'eau de 1,5%/an, le besoin en logement total est estimé à 40 logements supplémentaires à l'horizon 2027.

Cependant, en prenant compte les 5 autorisations d'urbanisme accordées et donc les constructions déjà effectuées sur la commune, le besoin final en logement s'élève à 35 logements supplémentaires d'ici 2027.

Ces 35 logements à créer auront pour objectif de répondre aux besoins de la population et d'accueillir de nouveaux habitants. Ces logements seront alors situés dans les parcelles libres à l'intérieur du bourg, afin de conforter le cœur de village et en extension du bourg dans le secteur de développement.

Le secteur de développement situé en extension du bourg fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci est d'une superficie de 3,05 hectares.

Cette OAP comportera des aménagements hydrauliques permettant de réduire les écoulements des eaux pluviales et de limiter et prévenir les inondations dans le bourg.

Ces aménagements hydrauliques composés de noues et d'un bassin de rétention souterrain représenteront environ 20% de la surface de l'OAP. Les secteurs constructibles de l'OAP seront d'environ 2,4 hectares.

En respectant un objectif de densité de 12 log/ha, le potentiel constructible du secteur est de 29 logements. Le secteur de développement permettra ainsi de répondre aux enjeux de développement et aux besoins de la future population mais aussi aux problématiques environnementales et humaines liées à l'écoulement des eaux.

Les autres logements à construire (environ 7 logements) seront situés au sein de la trame bâtie, dans les secteurs définis en tant que potentiel constructible et représentant 0,8 hectare.



## 2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

### 2.1. Orientations principales du PADD

---

#### 2.1.1. Axe 1 : Préserver et valoriser l'identité de la commune, son patrimoine naturel, agricole et bâti

---

##### *Protéger les continuités vertes et bleues et les éléments participant au fonctionnement écologique du territoire*

La commune d'Usclas d'Hérault héberge des espaces boisés qui participent aux continuités écologiques ainsi qu'une trame bleue matérialisée par le fleuve de l'Hérault, dont la sensibilité environnementale est avérée. Le diagnostic environnemental met en évidence cette trame verte et bleue, déclinée dans le SRCE du Languedoc-Roussillon mais également une analyse plus fine à l'échelle communale. La trame écologique est constituée du fleuve de l'Hérault avec sa ripisylve boisée qui forme un corridor vert et bleu important. Le rapport entre ce linéaire boisé et les espaces agricoles ouverts en contact créent d'importantes lisières riches en biodiversité. Commune riche de ce patrimoine, le projet a pour objectif de maintenir les boisements existants et les coupures vertes, de les préserver et de protéger également les arbres remarquables, les haies et certains jardins. Le projet prévoit donc la préservation de l'Hérault, de sa ripisylve et des espaces de nature présents sur ses abords ainsi que l'entretien de ces espaces notamment en amont du seuil de l'ancien moulin de Roquemengarde, afin d'éviter les phénomènes d'embâcles.

D'autres cours d'eau secondaires prennent place sur la commune et se jettent dans le fleuve, le ruisseau de la Digne et le ruisseau d'Usclas, tous deux sont des cours d'eau temporaires, montant en charge avec les épisodes pluvieux. Le projet vise à protéger ces éléments structurants ainsi que les haies au sein de l'espace agricole. Le rétablissement des continuités vertes dans la plaine passe par la confortation des haies existantes. Afin de conforter les nouvelles pratiques (activités récréatives) aux abords du fleuve tout en les préservant pour limiter la dégradation des milieux, il conviendra de mieux encadrer l'accès aux berges.

##### *Préserver les espaces cultivés et l'activité agricole, à la périphérie du village*

Au regard de sa surface totale (282 ha), 78,9 % est en surface agricole, (soit 222,1 ha) en 2018. La commune présente encore des espaces fortement marqués par la viticulture mais aussi par la présence de vastes parcelles cultivées pour la production de semences et de diverses céréales, avec des rotations d'une année sur l'autre. D'un point de vue économique l'agriculture représente un secteur assez important sur la commune. De fait, la préservation de l'activité agricole et des paysages qui y sont associés paraît indispensable. Partant de ce constat, le projet communal a pour objectif de pérenniser l'activité agricole et s'inscrit dans une logique d'encadrement de l'urbanisation pour stopper le mitage des terres. L'objectif est également de permettre une intégration harmonieuse du bâti agricole et de limiter le phénomène de co-visibilité avec les habitations.

Aujourd'hui certains agriculteurs éprouvent le besoin de construire un bâtiment agricole sur la commune pour pérenniser leur activité où s'installer sur le territoire. Les bâtiments agricoles étant nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, le projet prévoit d'encadrer leur implantation au regard de la sensibilité paysagère de la commune.



### *Valoriser le patrimoine communal d'Usclas d'Hérault*

Il existe sur Usclas d'Hérault un petit patrimoine bâti non protégé à ce jour. Ce patrimoine matériel constitue un témoignage du passé, dont la préservation consoliderait le caractère rural et champêtre d'Usclas d'Hérault. Le patrimoine bâti d'Usclas d'Hérault est un atout pour la commune qui participe à son identité et son image. On retrouve ces éléments dans le centre (tour-clocher, bâtiment de l'ancienne cave coopérative) mais aussi en zone agricole où on retrouve notamment de nombreuses croix rurales. Le projet a ainsi pour objectif d'identifier et de protéger ce petit patrimoine et d'instaurer un permis de démolir.

Par l'identification de ce petit patrimoine local (croix, arbres remarquables, patrimoine urbain), la commune souhaite que la trame viaire existante s'appuie sur ces éléments afin de conforter les itinéraires de promenades vers l'espace agricole et la campagne. La mise en avant de ces éléments et le développement de l'hébergement hôtelier en cœur de village permettront de conforter l'attractivité touristique de la commune.

Dans l'objectif de valoriser les berges et d'accompagner le développement des pratiques récréatives sur les abords de l'Hérault, l'accès aux berges sera mieux défini et des secteurs spécifiques à ces pratiques seront mieux encadrés.

Les orientations de l'axe 1 du PADD sont déclinées spatialement ci-dessous.



Axe n°1: Préserver et valoriser l'identité de la commune, son patrimoine naturel, agricole et bâti.



Altereo, Février 2019

**Légende:**

-  Préserver les ripisylves le long des cours d'eau, notamment de l'Hérault
-  Assurer l'entretien de la ripisylves en amont des ouvrages présents sur l'Hérault.
-  Protéger les cours d'eau structurants et secondaires, assurant les continuités éconologique du territoire, et l'écoulement de l'eau
-  Rétablir les continuités vertes dans la plaine, en confortant les haies existantes
-  Préserver les haies existantes et les alignements remarquables d'arbres
-  Valoriser et préserver la ceinture verte du village composée de jardins et de parcs, espaces de transition entre le village et l'espace agricole
-  Protéger les arbres remarquables sur le site de la Fontaine de l'Amour
-  Protéger le petit patrimoine rural
-  Préserver les points de vue remarquables sur le village et les paysages du territoire communal
-  Accompagner l'accès aux berges et la valorisation des abords de l'Hérault
-  Affirmer la vocation agricole des espaces cultivés et encadrer l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles au regard de la sensibilité paysagère de la commune
-  Espace à vocation dominante urbaine et résidentielle



## 2.1.2. Axe 2 : Poursuivre un développement mesuré à l'ouest du cœur urbain, permettant de préserver son caractère villageois

### *Fixer les limites du village, notamment en s'appuyant sur les zones de contraintes, exposées aux risques*

La commune d'Usclas d'Hérault est concernée sur une grande surface par un Plan de Prévention des Risques Inondations, ce qui contraint considérablement son développement du fait de son fort niveau d'exposition au risque. Ainsi la commune doit de respecter strictement le PPRi impliquant de se développer uniquement sur la partie ouest du village.

La commune est constituée d'espaces bâtis dont le développement résidentiel modifie les rapports avec les espaces naturels, forestiers et agricoles attenants. Le projet s'inscrit dans une volonté de limiter les conflits d'usage et d'occupation et de veiller à la bonne articulation entre les espaces agricoles ouverts et les espaces bâtis/urbanisés. L'objectif en termes paysager est de réaliser un travail important sur les franges urbaines, de préserver les vues qualitatives et les ouvertures paysagères. Sur la partie sud, la structuration se fera le long du chemin des Aires et de la rue du château, à l'Est la limite urbaine s'appuiera sur le quartier historique bordé par la digue et le long de la route de Paulhan et au nord le long du lotissement les Moulières. En parallèle, afin d'intégrer les nouvelles constructions à l'ouest du village, les limites urbaines seront travaillées.

### *Accueillir environ 80 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU*

Usclas-d'Hérault a connu un regain démographique marqué depuis les années 2000 en majeur parti lié à l'arrivée de nouveaux habitants ainsi entre 1999 et 2012, la population a augmenté de 200 habitants, soit près de deux tiers de la population. En effet, en étant situé à proximité de grandes agglomérations tel que Béziers et Montpellier, la commune se tire profit du desserrement urbain de ces dernières et de l'accès direct à ces aires urbaines via l'autoroute A75.

Les perspectives de développement démographiques établies dans le cadre du PLU prévoient l'accueil de 80 nouveaux habitants portant le nombre d'administrés à 448 à l'horizon 2027. Ainsi la commune verra sa croissance réduite permettant d'assurer un cadre de vie agréable aux habitants et un développement harmonieux du village tout en permettant une dynamique d'accueil de la population adaptée au territoire.

Ces perspectives retenues en matière démographique supposent la production d'environ 35 logements à l'horizon du PLU. Afin de conforter l'offre en logements de la commune, les typologies de grande taille (T4 et T5) seront privilégiées.

De plus même si l'habitat individuel sera privilégié dans les nouvelles constructions, les nouveaux quartiers offriront de nouvelles formes urbaines avec l'implantation de maisons individuelles, mitoyennes et en bande.

### *S'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour construire le projet*

Après un étalement de l'urbanisation particulièrement marqué depuis les années 2000 et l'émergence d'un développement pavillonnaire, le projet s'attache à privilégier le développement d'un secteur particulier, en continuité de la trame bâtie afin de ne pas impacter sur les espaces agricoles et naturels. L'enveloppe foncière à urbaniser sera de l'ordre de 3 hectares afin que le développement soit bien inférieur à la consommation foncière observée ces dernières années (environ 8 hectares). De plus, avec une densité moyenne de 12 logements à l'hectare, la commune pourra modérer la consommation d'espace tout en prenant en compte les contraintes hydrauliques et en respectant l'identité rurale du territoire.

L'urbanisation d'Usclas-d'Hérault s'est développée sur la partie ouest, au gré des opportunités foncières le long de la route menant à Paulhan. Le mode d'urbanisation qui a prédominé au cours des dernières années laisse apparaître des dents-creuses et des espaces résiduels, ainsi la densification de l'espace urbain sera favorisée. En complément, pour permettre l'accueil des nouveaux habitants, de nouveaux quartiers verront le jour sur l'ouest de la commune, dans la continuité des secteurs urbanisés récemment, aux abords du chemin du Négadis. La commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de préciser les modalités d'urbanisation des futurs quartiers. Les règles relatives au gabarit et à l'implantation des constructions veilleront à offrir de nouvelles formes urbaines conformément à ce qui a été évoqué précédemment.

En parallèle, le patrimoine urbain existant représente un potentiel non négligeable pour produire de nouveaux logements, ainsi la rénovation de la Cave Coopérative permettra à terme d'offrir une dizaine de nouvelles habitations en cœur de village.



### *Intégrer les nouveaux quartiers, à l'ouest du village, au fonctionnement du territoire communal afin de résoudre les problématiques d'écoulement des eaux et de protéger la population*

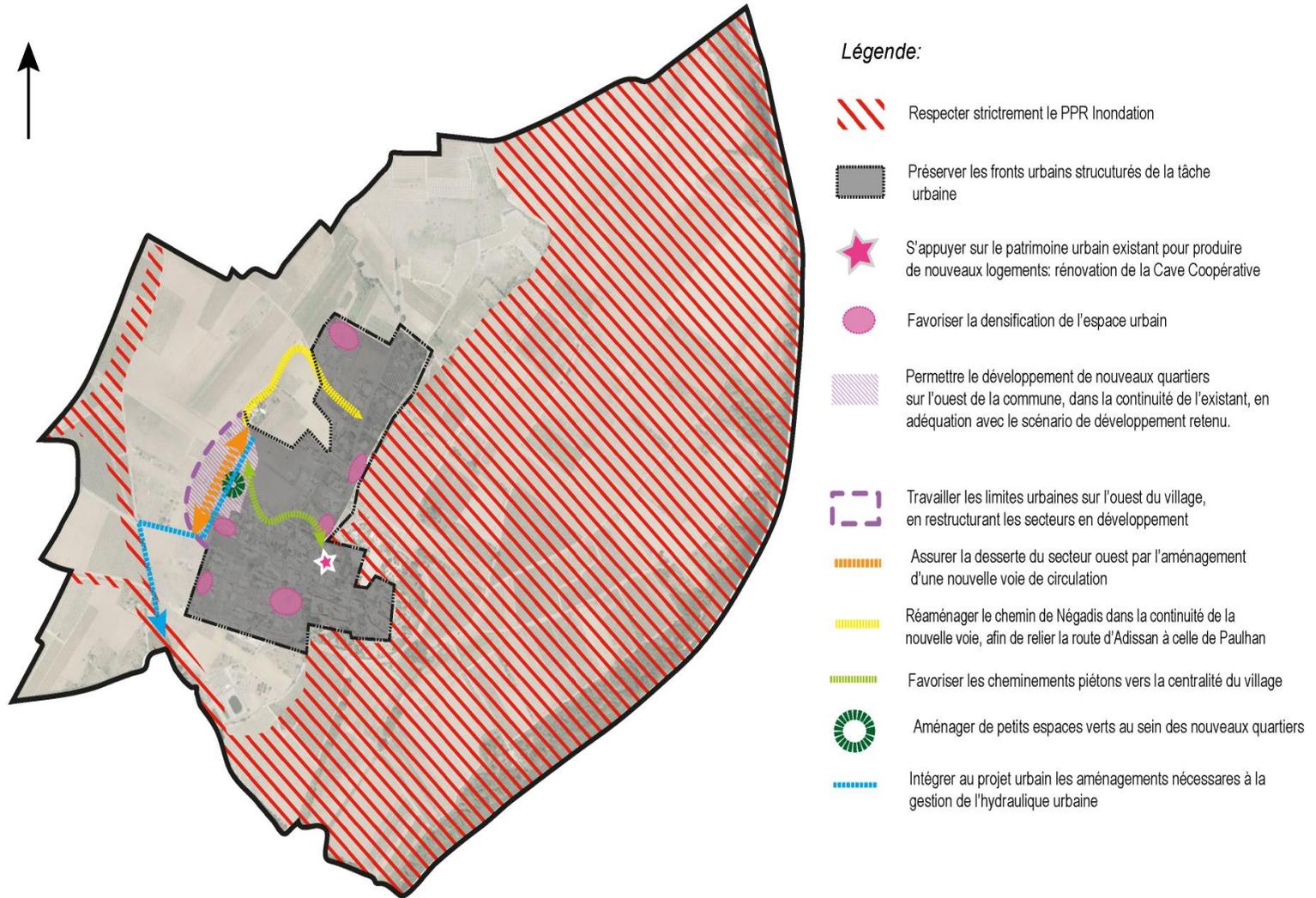
Afin de favoriser le vivre ensemble et d'intégrer la nature au sein des nouvelles opérations, le projet prévoit d'aménager de petits espaces verts. Dans l'objectif d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage, le futur quartier à l'ouest du village proposera un traitement paysager qualitatif assurant une couture entre l'espace agricole et les nouvelles opérations. Cette limite pourra être traitée par des haies, de petits boisements ou des espaces verts paysagers. A noter que la gestion des limites urbaines et la création de petits espaces verts concourent à la préservation de la Trame Verte et Bleue au sein de l'espace urbain. L'aménagement de ces quartiers sera l'occasion de créer des cheminements piétons vers le centre du village permettant aux habitants d'accéder en mode doux aux équipements et services de la commune.

La commune d'Usclas d'Hérault connaît de plus, de fortes problématiques concernant les écoulements d'eau et les inondations dues aux eaux pluviales dans le bourg. Le développement urbain à l'ouest du centre bourg a été réfléchi afin de réduire considérablement les impacts des épisodes cévenols. Ainsi, des aménagements hydrauliques telles que des noues seront placés sur les nouveaux quartiers et permettront de récolter les eaux de pluie. L'ouverture de ces quartiers a alors un impact sur la sécurité des habitants.

Les orientations de l'axe 2 du PADD sont déclinées spatialement ci-dessous.



Axe n°2: Poursuivre un développement mesuré à l'ouest du coeur urbain, permettant de préserver son caractère villageois.



Altereo, octobre 2018



### 2.1.3. Axe 3 : Améliorer la cadre de vie des habitants du village

---

#### *Anticiper la mutation du site de la cave coopérative et des espaces publics du centre du village*

Le site de l'ancienne cave coopérative, construite en 1939, fermé depuis plusieurs années fait l'objet d'un projet ambitieux. Le renouvellement urbain de ce site permettra à terme la construction de nouveaux logements. Ce bâtiment en tant que témoin de l'histoire du village se verra offrir de nouvelles fonctionnalités tout en conservant son enveloppe bâtie de style Art Déco. La mémoire du lieu situé au cœur même du village sera alors préservé et deviendra une nouvelle centralité géographique. La requalification de l'espace public aux abords de la cave contribuera à en faire un espace de vie du village.

La commune d'Usclas d'Hérault comporte de nombreux espaces publics récréatifs à proximité des équipements. Aujourd'hui, ces espaces publics sont peu mis en valeur et les déplacements sont compliqués. Le projet communal est de valoriser ces espaces pour renforcer le caractère central du village et favoriser les échanges et les lieux de vie. La place de la mairie sera alors repensée, afin qu'elle retrouve sa fonction initiale de lieu de vie et de rencontre au cœur du village. Ainsi, une place plus importante sera donnée aux piétons, permettant alors l'adaptabilité de cet espace à de multiples usages (stationnement, marché, lieu de rencontre).

Les liens entre le quartier historique et les nouvelles extensions seront améliorés via l'aménagement de cheminements piétons vers les équipements et espaces publics de la commune (la place de la cave coopérative et celle de la mairie).

#### *Adapter l'offre en équipements de la commune au regard de l'évolution du village*

Aujourd'hui, la commune d'Usclas d'Hérault est principalement résidentielle. Les équipements sont peu présents. L'objectif est d'optimiser les équipements communaux existants afin de conforter leur place sur le territoire et de garantir un projet économiquement soutenable. Le but est aussi de développer de nouveaux équipements. Un terrain multisport sera aménagé afin de créer un nouvel espace récréatif. De plus, pour prévenir l'arrivée de nouveaux habitants avec le développement des nouveaux quartiers, la station d'épuration de la commune sera rénovée, permettant d'augmenter sa capacité et de raccorder les nouvelles constructions au réseau d'assainissement.

La desserte du réseau numérique est à développer sur la commune et à anticiper au sein des nouveaux quartiers conformément au cadre législatif en vigueur. Cela permettra également de connecter l'ensemble des populations au réseau réduisant ainsi la fracture numérique.

#### *Assurer une meilleure hiérarchisation des axes de circulation afin d'améliorer les déplacements de la commune*

La commune souhaite améliorer les déplacements des habitants afin d'assurer les liaisons entre les différents quartiers mais aussi à l'échelle intercommunale permettant de connecter Usclas-d'Hérault aux communes alentour, ce qui entraîne un besoin de hiérarchiser les voies de circulation. Pour ce faire, les axes principaux du territoire (RD 609, RD 128) seront confortés. Au sein du village la réorganisation des sens de circulation permettra d'améliorer les circulations résidentielles.

Il importe également de prévoir la desserte des futures zones à urbaniser ainsi que leurs connexions avec les voies existantes. Leur création s'inscrira dans une réflexion communale d'organisation des circulations permettant de réduire les flux de transit qui traversent le village, dégradant parfois la qualité de vie de certains secteurs.

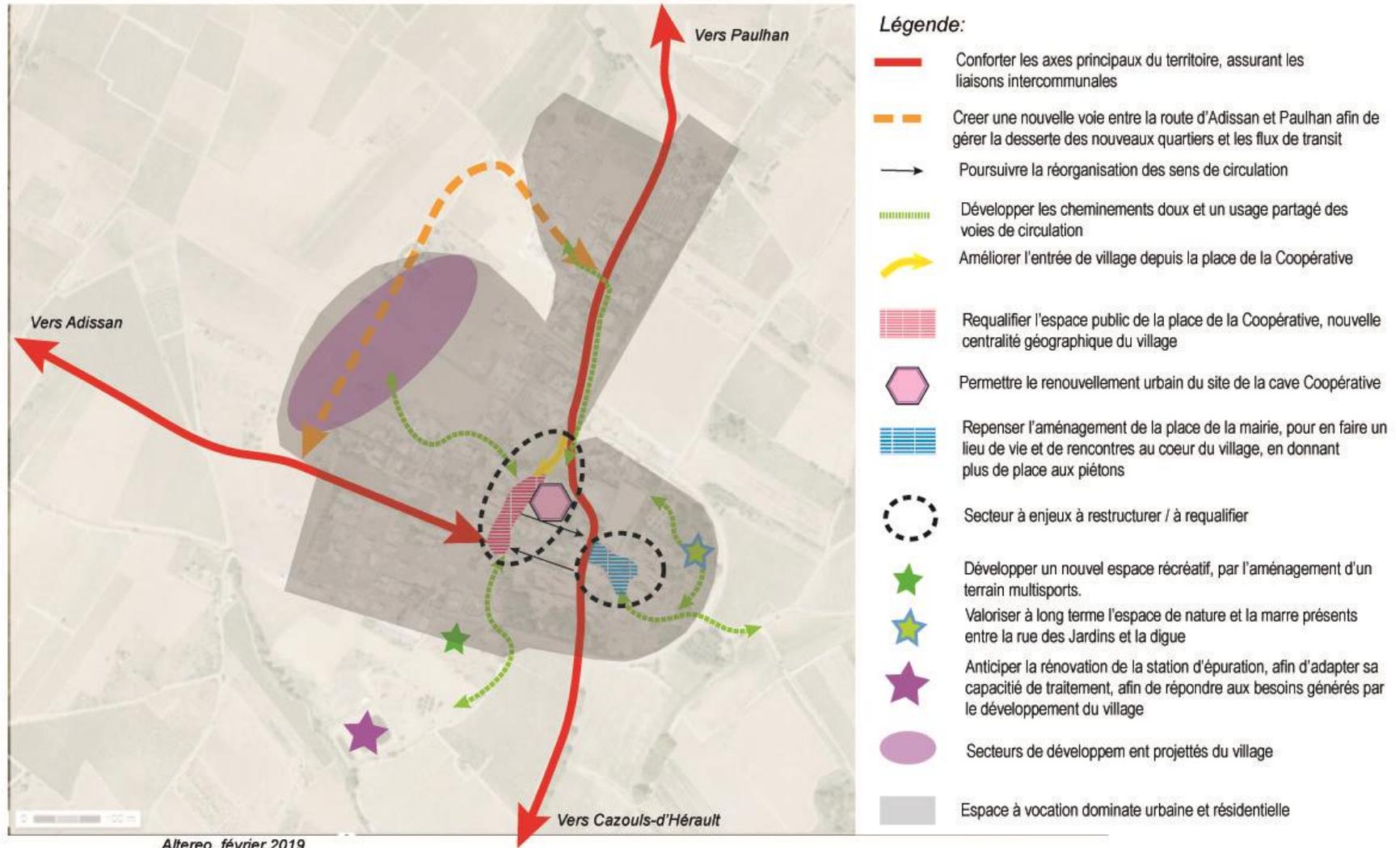
Les cheminements doux prennent une place importante dans le projet urbain, afin de faciliter les circulations modes doux entre les équipements et les espaces résidentielles. La réorganisation des sens de circulation et l'aménagement de certaines portions de voies créeront des conditions favorables pour encourager un usage partagé des voies de circulation au sein du village. En parallèle, l'aménagement des futurs quartiers sera l'occasion de développer des voies douces. Ainsi, les liaisons douces entre les différents espaces seront pensées à la fois au sein des secteurs de développement urbain et au sein des tissus existants.

Les connexions douces seront assurées au-delà du territoire communal par des connexions avec les cheminements doux supra-communaux.



Les orientations de l'axe 3 du PADD sont déclinées spatialement ci-dessous.

### Axe n°3: Améliorer le cadre de vie des habitants du village d'Usclas-d'Hérault.



Altereo, février 2019



## 2.2. Traduction réglementaire du PADD

### Axe 1 : Préserver et valoriser l'identité de la commune, son patrimoine naturel, agricole et bâti

L'objectif de cet axe est de préserver et valoriser le patrimoine, les espaces naturels et agricoles présents sur la commune. La traduction réglementaire se manifeste dans les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique.

#### Orientations

#### Traduction réglementaire

### Objectif 1 : Protéger les continuités vertes et bleues et les éléments participant au fonctionnement écologique du territoire

- **Préserver l'Hérault, sa ripisylve, les espaces de nature présents sur ses abords, véritable corridor écologique du territoire**
  - Préservation des zones boisées de la commune et de la ripisylve de l'Hérault en zone N.
  - Préservation des espaces boisés de la ripisylve au titre de l'article L151-23.
- **Encadrer l'accès à ces espaces et aux berges du fleuve**
  - Ripisylve le long de l'Hérault protégée sur le zonage au titre de l'article L151-23 permettant d'identifier les espaces boisés.
  - Inscription du Moulin de Roquemengarde au titre des monuments historiques.
- **Assurer l'entretien de la ripisylve de l'Hérault notamment en amont du seuil de l'ancien moulin de Roquemengarde, afin d'éviter les phénomènes d'embâcles**
  - Préservation des zones boisées de la commune en zone N.
  - Préservation des jardins de la commune en zone Nj.
  - Préservation des haies remarquables au titre de l'article L 151-23.
- **Protéger les éléments structurants du territoire assurant les continuités écologiques de la commune : ruisseau d'Usclas, ruisseau de Vareilhes, ruisseau des Moulières, haies au sein de l'espace agricole**
  - Préservation des haies remarquables au titre de l'article L 151-23.
- **Rétablir les continuités vertes dans la plaine, en confortant les haies existantes**
  - Préservation des haies remarquables au titre de l'article L 151-23.
- **Identifier les arbres remarquables présents dans la campagne**
  - Préservation des arbres remarquables au titre de l'article L 151-23.



## **Objectif 2 : Préserver les espaces cultivés et l'activité agricole, à la périphérie du village**

- **Préserver l'activité agricole présente au sein de la plaine de l'Hérault**
  - **Identifier les espaces agricoles de la commune afin d'affirmer leur vocation**
  - **Préserver les paysages agricoles de la plaine**
  - **Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles au regard de la sensibilité paysagère de la commune**
- La majorité de la surface communale est classée en zone agricole.
  - Identification et préservation des espaces agricoles en zone A.
  - Préservation des paysages agricoles de la plaine identifiés par une zone A.
  - Implantation des constructions en observant un recul par rapport aux voies et aux limites séparatives.
  - L'aspect des constructions est réglementé pour que la construction ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

## **Objectif 3 : Valoriser le patrimoine communal d'Usclas d'Hérault**

- **Accompagner l'accès aux berges de l'Hérault en définissant des secteurs spécifiques aux pratiques récréatives**
  - **Donner à voir le petit patrimoine local en s'appuyant sur la trame viaire existante pour conforter les itinéraires de promenades vers l'espace agricole et la campagne**
  - **Identifier les éléments du petit patrimoine rural à préserver : croix, arbres remarquables, patrimoine urbain...**
  - **Mettre en avant les éléments du patrimoine pour conforter l'attractivité touristique de la commune**
- Préservation des haies remarquables au titre de l'article L 151-23.
  - Secteurs situés le long des berges de l'Hérault classés en zone N.
  - Préservation des haies remarquables au titre de l'article L 151-23.
  - Préservation des éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19.
  - Préservation de l'ancien cimetière au titre de l'article L 151-19.
  - Préservation des arbres remarquables au titre de l'article L 151-23.
  - Préservation des éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19.
  - Préservation des arbres remarquables au titre de l'article L 151-23.
  - Préservation des haies remarquables au titre de l'article L 151-23.



- **Permettre le développement de l'hébergement hôtelier en cœur de village**

- Réglementation en zone Ua qui permet l'implantation de constructions à destination de l'hébergement hôtelier.

## *Axe 2 : Poursuivre un développement mesuré à l'ouest du cœur urbain, permettant de préserver son caractère villageois*

L'objectif est de conforter les limites urbaines, en permettant le développement de l'urbanisation en continuité de la trame bâtie. Le but est de permettre le développement de l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés et de limiter l'étalement urbain. La traduction réglementaire de cet axe se matérialise par la création d'une OAP à l'ouest du cœur urbain et des dispositions prises dans le règlement écrit et graphique.

### Orientations

### Traduction réglementaire

#### *Objectif 1 : Fixer les limites urbaines du village, notamment en s'appuyant sur les zones de contraintes, exposées aux risques*

- **Respecter strictement le Plan de Prévention du Risque Inondation, qui contraint fortement le développement urbain du fait du fort niveau d'exposition au risque.**
- **Préserver les fronts urbains structurés de la tâche urbaine :**
  - **sur le sud le long du chemin des Aires et de la rue du château,**
  - **à l'est, à l'arrière du quartier historique bordé par la digue, et le long de la route de Paulhan,**
  - **au nord le long du lotissement les Moulières.**
- **Travailler les limites urbaines sur l'ouest du village, en restructurant les secteurs en développement.**

- Identification du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) dans le zonage.
- Réglementation incluant le PPRI pour les zones concernées.
  
- Délimitation de zone U dans le zonage et le règlement.
- Définition de vaste zones A et N permettant de limiter l'étalement urbain.
- Définition de zone AU en continuité de la trame bâtie.
  
- Définition de zones U et AU en continuité l'une de l'autre.
- Définition d'une OAP permettant de prendre en compte le traitement des franges urbaines.



## Objectif 2 : Accueillir environ 80 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU

- **Atteindre une population communale d'environ 448 habitants d'ici 2027.**
  - **Projeter la production d'environ 35 logements pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune.**
  - **Conforter l'offre en logements de la commune, en privilégiant les typologies de grande taille (T4 / T5).**
  - **Privilégier l'habitat individuel, tout en diversifiant les formes urbaines au sein des nouveaux quartiers : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons en bande.**
- Définition de secteurs de développement résidentiel pour répondre aux objectifs d'accueil présents dans l'OAP.
  - Proposition dans l'OAP d'un développement résidentiel moins consommateur d'espaces, sur des parcelles de taille réduite.
  - Règlementation des caractéristiques urbaines architecturales et environnementales dans le règlement écrit.
  - Incitation à la réalisation de formes urbaines et de programmes de logements diversifiés par des densités différentes dans le secteur de développement (OAP).

## Objectif 3 : S'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour construire le projet

- **S'appuyer sur le patrimoine urbain existant pour produire de nouveaux logements en rénovant le bâtiment de la Cave Coopérative, pour proposer une dizaine de nouvelles habitations en cœur de village.**
  - **Favoriser la densification de l'espace urbain en encourageant l'urbanisation des dents-creuses et des espaces résiduels.**
  - **Permettre le développement de nouveaux quartiers sur l'ouest de la commune, dans la continuité des secteurs urbanisés récemment, en définissant une enveloppe foncière à urbaniser d'environ 3 hectares pour les dix prochaines années, se voulant bien inférieure à la consommation foncière observée au cours de la dernière décennie (un peu moins de 8 ha en dix ans).**
- Définition du secteur de la cave coopérative en tant que potentiel en renouvellement urbain.
  - Définition dans le zonage des potentiels en division parcellaire et en dents-creuses.
  - Prendre en compte l'enjeu de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
  - Définition de zone AU en continuité des espaces urbanisés.
  - Définition de zones A et N inconstructibles.



- **Définir une densité moyenne de 12 logements à l'hectare, permettant de modérer la consommation d'espace, tout en prenant en compte les contraintes hydrauliques et l'identité rurale du territoire.**
  - Prise en compte dans l'OAP de la densité moyenne préconisée.
  - Dans l'OAP, le quartier résidentiel futur pourra proposer des tailles de parcelles plus ou moins importantes afin de respecter et de conserver l'identité du territoire.
  - Aménagements hydrauliques, tels que des noues, stipulés dans l'OAP afin de prendre en compte les problématiques d'écoulement pluvial.

#### **Objectif 4 : Intégrer les nouveaux quartiers, à l'ouest du village, au fonctionnement du territoire communal afin de résoudre les problématiques d'écoulement des eaux et de protéger la population**

- **Assurer la desserte du secteur ouest par l'aménagement d'une nouvelle voie de circulation, entre la route d'Adissan et de Paulhan.**
  - Proposition dans l'OAP d'aménager une voie de circulation sécurisée.
- **Favoriser les cheminements piétons vers la centralité du village.**
  - L'OAP propose la création de liaisons douces rejoignant le centre du village.
- **Aménager de petits espaces verts au sein des nouveaux quartiers, permettant d'intégrer la nature au sein des nouvelles opérations.**
  - Création d'espace vert, plantation d'arbres en limite de zone AU.
  - Maintien de 50% d'espaces de pleine terre dans le règlement de la zone AU.
- **Intégrer au projet urbain les aménagements nécessaires à la gestion de l'hydraulique, afin de prendre en compte les contraintes territoriales en matière d'écoulement de l'eau et de réduire les phénomènes d'inondation dans le bourg.**
  - Intégration de noues paysagère dans le schéma d'OAP.
  - Prise en compte des espaces de pleine terre dans la zone AU.
- **Assurer un traitement paysager qualitatif aux franges entre l'espace agricole et les nouvelles opérations : haies, petits boisements, espaces verts paysagers...**
  - Le schéma d'OAP propose des aménagements paysagers le long du front bâti.
  - Essences végétales locales privilégiées dans le traitement des franges urbaines.



### Axe 3 : Améliorer le cadre de vie des habitants du village

L'objectif est d'offrir des équipements et des services de qualité aux habitants de la commune. Le bourg d'Usclas d'Hérault présente des atouts dont il convient de mettre en valeur afin de resserrer le lien social. La traduction réglementaire de cet axe se matérialise à travers l'OAP, le règlement écrit et la délimitation de zones sur le règlement graphique.

#### Orientations

#### Traduction réglementaire

##### *Objectif 1 : Anticiper la mutation du site de la cave coopérative et des espaces publics du centre du village*

- **Permettre le renouvellement urbain du site de la cave coopérative du village, en opération de logements, tout en conservant le bâtiment, comme témoin de l'histoire du village.**
  - Identification de la cave coopérative comme secteur de renouvellement urbain dans le règlement graphique.
- **Requalifier la place de la cave coopérative, nouvelle centralité géographique du village.**
  - Intention d'aménagement du bourg et de ses espaces publics.
- **Repenser l'aménagement de la place de la mairie pour en faire un lieu de vie et de rencontre au cœur du village, en donnant plus de place aux piétons.**
  - Intention d'aménagement du bourg et de ses espaces publics.
- **Améliorer les liens entre l'ouest et l'est du village en favorisant les cheminements piétons vers les équipements et espaces publics de la commune, la place de la cave coopérative et celle de la mairie.**
  - Identification dans l'OAP de voies douces et de liaisons piétonnes au sein du secteur de développement et rejoignant le centre bourg.
- **Valoriser à long terme l'espace de nature et la mare présents entre la rue des Jardins et la digue.**
  - Conservation de ces espaces en zone Nj comprenant des espaces de jardins en périphérie du village ancien.

##### *Objectif 2 : Adapter l'offre en équipements de la commune au regard de l'évolution du village*

- **Développer un nouvel espace récréatif de proximité, à côté du château d'eau, en aménageant un terrain multisports.**
  - Identification de cet espace en zone Ue dédiée aux équipements publics sur le règlement écrit et le plan de zonage.
- **Optimiser les équipements communaux existants.**
  - Conservation des équipements communaux et récréatifs en zone U.



- **Anticiper la rénovation de la Station d'Épuration de la commune, augmentant sa capacité de traitement afin qu'elle soit en capacité suffisante pour permettre le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement.**
- **Favoriser le raccordement des nouveaux quartiers aux réseaux numériques.**

- La zone à urbaniser est une zone AU0, permettant l'ouverture de la zone dès lors que la station d'épuration est en capacité d'accueillir les nouvelles constructions.
- L'article 9 dans le règlement de la zone AU oblige le raccordement au réseau collectif d'assainissement toutes nouvelles constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- L'article 9 dans la zone AU régit l'installation des réseaux numériques.

### **Objectif 3 : Assurer une meilleure hiérarchisation des axes de circulations afin d'améliorer les déplacements sur la commune**

- **Conforter les axes principaux du territoire, assurant les liaisons intercommunales.**
- **Poursuivre la réorganisation des sens de circulation à l'échelle des quartiers afin d'améliorer les circulations résidentielles.**
- **Inscrire le tracé des voies de desserte des nouveaux quartiers dans une réflexion globale des circulations communales, permettant de réduire les flux de transit traversant le village, qui dégradent la qualité de vie de certains secteurs.**
- **Développer les voies douces afin de faciliter les circulations piétonnes et cycles, et encourager un usage partagé des voies de circulation au sein du village.**
- **Assurer les connexions avec les cheminements doux supra-communaux.**

- Prescriptions réglementaires en matière de voirie et de desserte pour chaque zone, et notamment les zones à urbaniser, afin d'assurer des largeurs de chaussées et l'aménagement de trottoirs.
- Intention d'aménagement du bourg et des voies de circulation en fonction du développement de la commune.
- L'OAP propose de créer et d'améliorer certains axes de circulation et de relier le nouveau quartier de développement au centre-bourg.
- L'OAP propose de créer et de prolonger des voies de desserte entre les nouveaux quartiers et les autres espaces urbains ou ruraux.
- Voies douces créées dans l'OAP permettant de desservir les nouveaux quartiers, le bourg, les espaces récréatifs et les espaces de loisirs.
- Identification et protection dans le zonage de haies et d'arbres remarquables au titre de l'article L 151-23 permettant de créer des connexions piétonnes.



### 3. JUSTIFICATIONS DE L'OAP

---

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation globale, telle que prévue aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

#### Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

#### Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- 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
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- 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.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune cherche à garantir à la fois la qualité des aménagements réalisés dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers.



### 3.1. Les principes généraux déclinés du PADD

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Usclas-d'Hérault est globale et concerne un seul secteur. Cette OAP sera classée dans le PLU en zone AU0, à urbaniser. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration est en capacité d'accueillir les nouvelles constructions. Elle est située au Sud du chemin de Négadis.

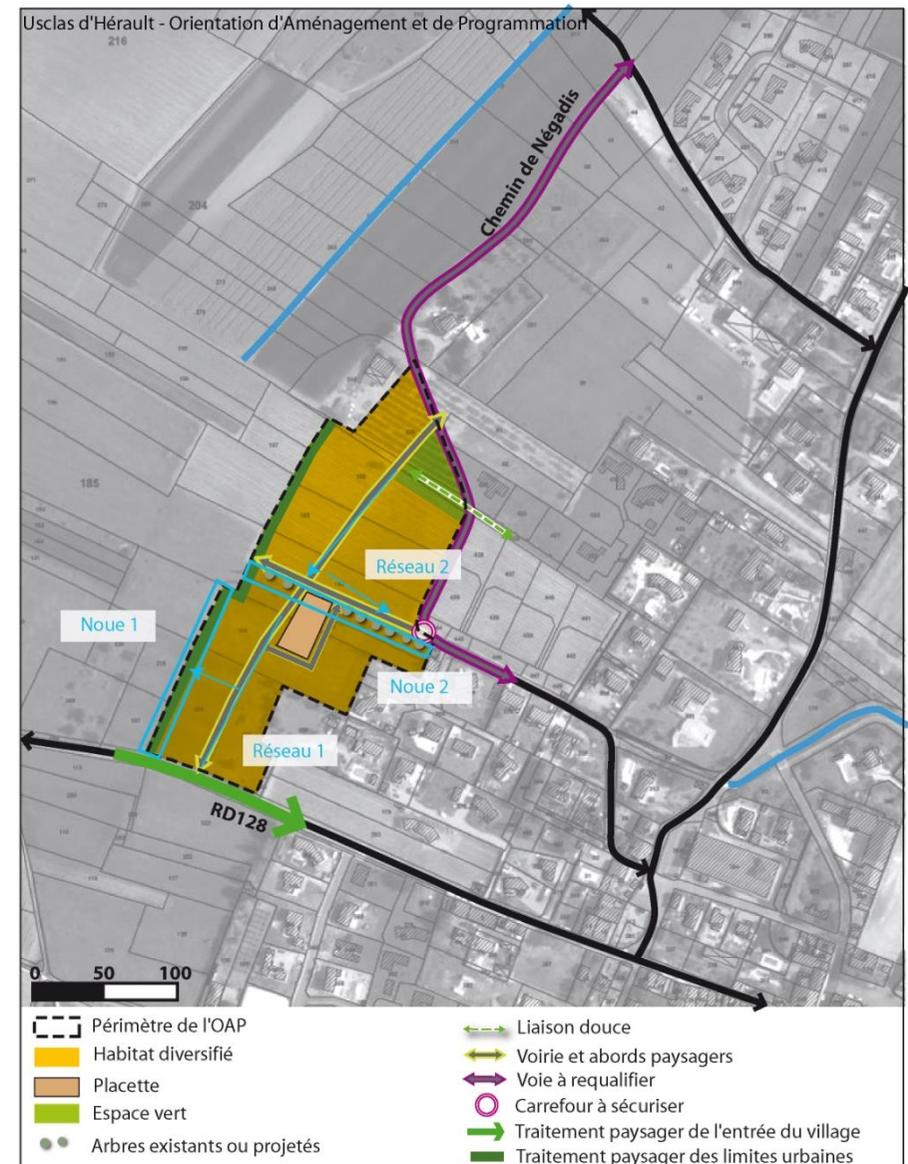
L'OAP se situe au Nord-Ouest du bourg d'Usclas-d'Hérault, en limite de parcelles à vocation agricole. Le périmètre de l'OAP s'étend entre deux axes routiers : la RD 128 et la RD 128E2.

Les objectifs généraux de l'OAP sont :

- 1) Renforcer l'authenticité rurale de la commune
- 2) Prendre en compte la gestion des eaux pluviales
- 3) Economiser les terres agricoles
- 4) Mettre en valeur les paysages
- 5) Promouvoir une densité raisonnée et adaptée au paysage
- 6) Garantir la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain
- 7) Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagères des quartiers
- 8) Répondre aux besoins de logements pour les primo-accédants

Une des priorités sur ce secteur sera la gestion de l'eau. En effet, pour limiter les phénomènes d'écoulement des eaux, les parcelles devront conserver des espaces de pleine terre suffisants pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De plus, la gestion des eaux de pluie devra être assurée par des aménagements spécifiques tels que des noues paysagères.

Le secteur résidentiel de l'OAP s'étend sur 3 hectares.





## 3.2. Des secteurs de développement localisés en continuité de la trame urbaine existante

---

### **Mixité fonctionnelle :**

#### Éléments de programmation du projet :

- Il s'agira au sein du quartier d'élaborer une programmation diversifiée et de proposer plusieurs typologies (habitat individuel groupé ou maisons individuelles) afin de répondre aux besoins des différents types de ménages s'installant dans le village d'Usclas-d'Herault.
- Une attention particulière est portée sur les formes urbaines afin qu'elles s'intègrent au paysage. Les typologies du bâti devront permettre une transition entre l'espace urbain et la zone agricole.
- Une desserte pour les véhicules reliant en long les deux extrémités Nord/Sud sera mise en place dans l'OAP. Deux autres voiries, reliant l'Est à l'Ouest, seront également créées afin de relier l'axe majeur de circulation (la RD 128E2) et le bourg. Ces voiries peuvent permettre, par la suite, la possibilité d'urbaniser les espaces libres à l'ouest.
- Des liaisons piétonnes seront mise en place à l'intérieur de l'OAP afin de rejoindre et de traverser des espaces verts mais également de connecter le quartier au bourg.
- Une placette sera aménagée au centre de l'opération afin de créer un espace de centralité et de fédérer le nouveau quartier.
- Une requalification du chemin de Négadis sera effectuée pour permettre à cette voie d'accueillir un flux plus important de véhicules et un espace sécurisé pour les piétons.

#### Traitement des espaces partagés :

- Un aménagement du carrefour central sera effectué afin de le sécuriser.
- Les espaces verts en limites Est et Ouest offriront un espace qualitatif de verdure au sein de l'aménagement urbain.
- En limite Ouest et au centre, des espaces seront dédiés à l'aménagement de noues paysagères.

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

#### Principe de qualité architecturale :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives visuelles et paysagères. De même, tout projet innovant doit avoir sa place dans la zone à condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.
- Dans le cadre du projet de développement du quartier, il est préconisé un objectif de densité de 12 log/ha, et ce sont environ 35 logements qui pourront être construits.
- Les typologies d'habitat envisagées doivent être diversifiées avec de l'habitat groupé et des maisons individuelles.
- Pour permettre une mixité des densités urbaines, des espaces de densité plus forte seront entrecoupés avec des espaces où la densité sera plus faible.
- Une diversification des formes urbaines et architecturales sera mise en œuvre afin d'offrir des ambiances de quartiers variées.
- L'implantation du bâti et le positionnement des ouvertures tiendront compte de la bonne exposition solaire du site. Les logements traversant seront privilégiés afin d'offrir plus de confort et de limiter la consommation énergétique des bâtiments.

#### Principes d'insertions dans le tissu urbain environnant :

- La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 8 mètres (R+1) au faitage ou 3.5 mètres à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse.



## **Environnement :**

### Principes environnementaux ou paysager à valoriser ou à créer :

- L'OAP impose un traitement paysager en limite de la zone agricole et de la zone urbanisée.
- La création d'espaces verts permettra d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants, d'améliorer l'intégration du projet et le confort bioclimatique et de gérer les eaux pluviales.

## **Gestion de l'eau :**

- Les parcelles devront conserver des espaces de pleine terre suffisants pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- La gestion des eaux de pluie devra être assurée par des aménagements spécifiques tels que des noues paysagères. Ainsi, 2 noues seront aménagées sur ce secteur. Une sera placée sur le front Ouest de la zone d'aménagement et une autre sera placée à l'intérieur de la zone entre les futures habitations. Ces aménagements hydrauliques auront pour but d'intervenir sur les problématiques d'écoulement et de réduire les phénomènes d'inondation dans le bourg.

## **Déplacements :**

### Réseau routier :

- L'organisation routière prend appui sur les éléments existants pour connecter le nouveau quartier à la trame urbaine existante. Ainsi la requalification du chemin de Négalis permettra de desservir au mieux le nouveau quartier d'habitation. Les voies créées à l'intérieur de l'OAP permettront de mailler l'opération et de desservir les différents lots du projet.
- Les voies de circulation devront accueillir tout type de véhicules et devront être sécurisées pour les différents modes de déplacement. De plus, ces axes seront végétalisés afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les nouveaux arrivants.

### Modes actifs :

- Des liaisons douces sont à créer sur l'ensemble de l'OAP afin de favoriser les mobilités douces allant de trame urbaine déjà existante vers le nouveau quartier d'habitation.

### Stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé sur le terrain même. Tous les logements doivent comporter 2 places de stationnement.
- Des places de stationnement visiteurs devront être prévues dans l'opération, qu'elles soient groupées à un endroit ou diffus dans le quartier le long des voiries.

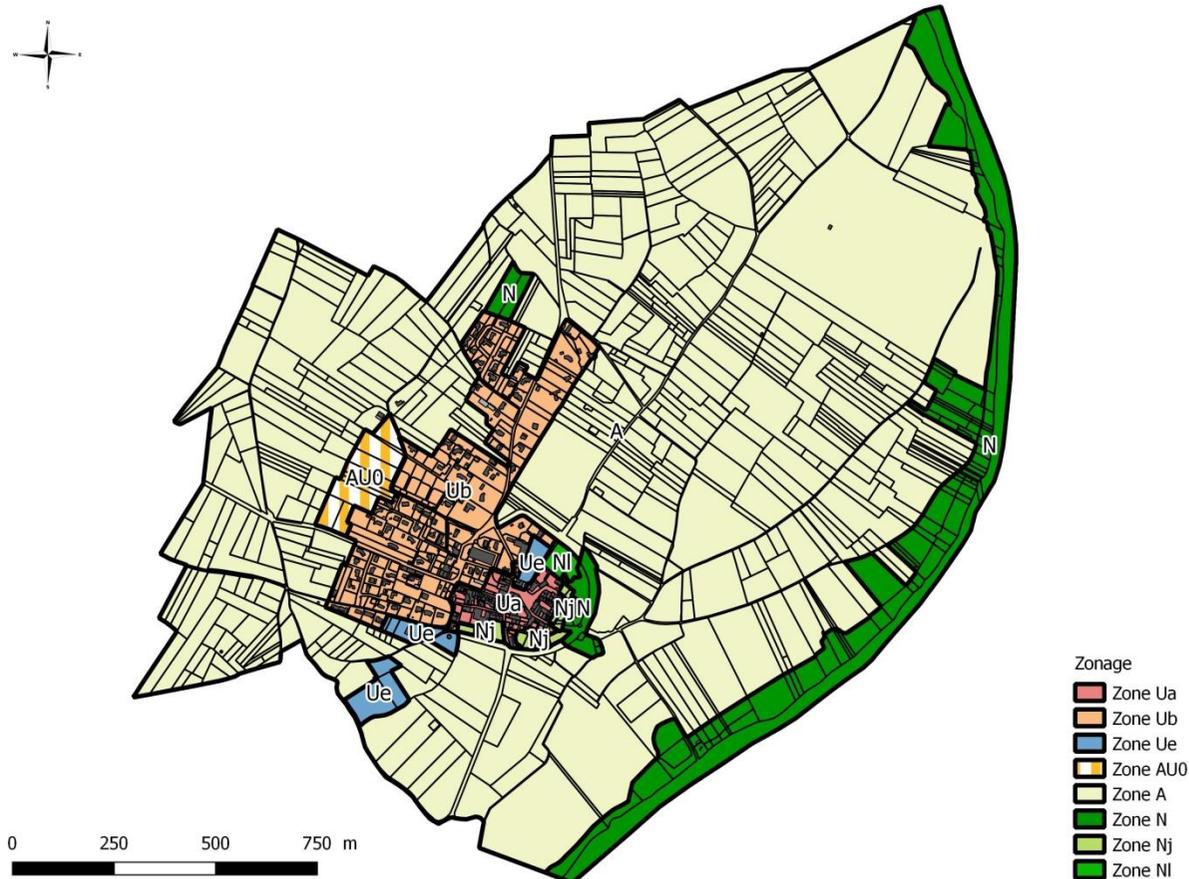


## 4. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

### 4.1. Les zones du PLU

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, dont la traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage, délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme diffèrent, afin s'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il délimite également des secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions, servitudes et réservations afin d'assurer la protection et la mise en valeur d'espaces patrimoniaux ou paysagers (éléments du patrimoine et du paysage).

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Le territoire d'Usclas d'Hérault est ainsi divisé en quatre types de zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières. Le règlement peut ainsi définir des règles applicables à l'ensemble d'une zone mais également distinguer des prescriptions entre plusieurs secteurs ou sous-secteurs au sein d'une même zone.





### 4.1.1. Les zones urbaines

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter », Article R.151-18 du Code de l'urbanisme.

Au total, les zones urbaines du PLU représentent 27,3 ha, soit 9,7% de la superficie de la commune d'Usclas d'Hérault. Les zones urbaines, à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Pour la commune d'Usclas d'Hérault, le règlement et sa traduction graphique (plan de zonage) distinguent trois zones urbaines U, en fonction de la morphologie urbaine des espaces bâtis existants et de leur vocation :

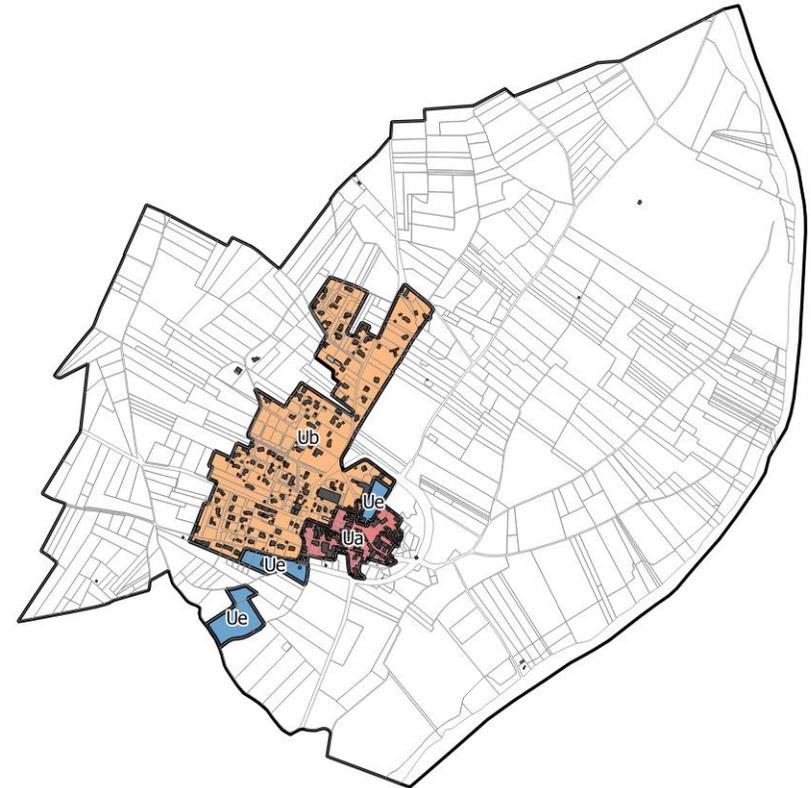
- La zone urbaine Ua : zone urbaine correspondant au cœur historique et au bâti ancien ;
- La zone urbaine Ub : zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques à dominante pavillonnaire ;
- La zone urbaine Ue : zone dédiée aux équipements publics.

#### Délimitation

La délimitation des zones urbaines poursuit pour objectif de délimiter les parcelles construites formant une continuité urbaine, tout en disposant des équipements et réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions en densification. Les surfaces libres correspondent à des dents creuses, concentrées avant tout dans les extensions pavillonnaires récentes de la commune, ou des parcelles résiduelles enclavées n'ayant plus les caractéristiques des espaces naturels ou agricoles. La limite des zones urbaines longe le parcellaire des constructions, afin d'éviter toute consommation d'espaces agricoles. L'ensemble du bourg s'insère en effet au milieu d'espaces voués à la production agricole.

En dehors du bourg, aucune autre zone urbaine à vocation d'habitat n'a été définie pour différentes raisons :

- Traduire règlementairement les objectifs des axes 1 et 2 du PADD (axe 1 : Préserver et valoriser l'identité de la commune, son patrimoine naturel, agricole et bâti / axe 2 : Poursuivre un développement mesuré à l'ouest du cœur urbain, permettant de préserver son caractère villageois) en développant l'urbanisation uniquement au sein ou en continuité du bourg afin de recentrer la vie locale sur celui-ci et d'y accueillir les futurs habitants ;
- Préserver les espaces agricoles du mitage de l'urbanisation ;
- Développer l'urbanisation uniquement sur des secteurs desservis actuellement ou prochainement par les réseaux : tous les terrains de la zone U sont desservis par un réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau, et par le réseau d'assainissement collectif.





## Dispositions applicables à la zone Ua :

### Objectif

La zone UA correspond au centre ancien à vocation mixte d'habitat, de service et de commerces, et d'équipements. Zone desservie par les réseaux, il s'agit du centre à la fois historique et fonctionnel d'Usclas d'Hérault. La délimitation de cette zone permet d'afficher la vocation centrale de ces espaces urbains et d'y associer un règlement adapté. Le caractère morphologique du tissu urbain dans cette zone nécessite dans le règlement de préserver le bâti existant et de garantir la bonne intégration des futures constructions. Dans cette zone, les formes urbaines sont denses et anciennes et l'habitat est principalement implanté à l'alignement des voies.

### Superficie

Surface totale Ua	Surface libre
3,3 ha	0 m <sup>2</sup>

### Délimitation

Le secteur Ua recouvre l'enveloppe urbaine ancienne du village. Les limites de ce secteur épousent les contours anciens du centre ancien, en longeant les constructions et les limites séparatives existantes. Ce cœur ancien constitue le noyau historique de la commune et se caractérise par un habitat aggloméré.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005.

### Desserte par les réseaux

L'ensemble de la zone UA est desservie par le réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau, et par le réseau d'assainissement collectif.





Principes réglementaires de la zone Ua :

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
Ua1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	<p>Sont interdites les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation agricole et forestière ;</li><li>• Commerce de gros ;</li><li>• Industrie ;</li><li>• Entrepôts.</li></ul>	<p><b>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone</b></p> <p><b>Permettre l'implantation d'activités et la mixité fonctionnelle</b></p>
Ua2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatible avec la vocation de la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</p> <p><b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes groupées.</li><li>• Les parcs résidentiels de loisirs.</li><li>• Le dépôt de véhicules.</li><li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li><li>• Les châssis et tunnels bâchés.</li><li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li></ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles</p>	<p><b>Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales et d'entrepôts en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances.</b></p> <p><b>Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</b></p> <p><b>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances</b></p>



	<p>n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.</p>	
Ua3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	<p><b>MIXITE SOCIALE</b> Non réglementé.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b> Non réglementé.</p>	Prendre en compte la vocation de la zone Ua à dominante résidentielle.
<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
Ua4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;</li><li>- Soit en observant un recul minimal de 3 m de profondeur, à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</li></ul> <p>Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas à l'alignement, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.</p> <p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit sur au moins une limite séparative latérale ;</li><li>- Soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction située au plus près de la limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.</li></ul>	<p>Préserver le front urbain le long des voies en imposant une implantation à l'alignement ou un recul de 3 mètres</p> <p><b>Permettre le stationnement des véhicules si besoin</b></p> <p><b>Prendre en compte le tissu urbain existant</b></p> <p><b>Respecter le tissu urbain actuel, favoriser l'intégration de nouvelles constructions</b></p> <p><b>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées</b></p>



	<p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Non réglementée.</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments existants à proximité immédiate. Les constructions ne pourront pas dépasser 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2 et/ou R+1+comble) et une hauteur maximale de 10 m au faitage. Les annexes devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur de 3 m au faitage.</p>	<p>Non réglementé pour favoriser un caractère spontané et permettre une plus forte densité.</p> <p>Laisser une marge de manœuvre pour le pétitionnaire, favoriser la densification</p> <p>Permettre une densification raisonnée du centre du village avec des hauteurs en accord avec le tissu urbain existant.</p> <p>Respecter les volumes et hauteurs existantes, respecter la morphologie urbaine actuelle</p> <p>Eviter une densification trop accrue de ces secteurs qui ne correspond pas à l'esprit du quartier.</p>
<p>Ua5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p> <p>4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</p> <p><b>FAÇADES</b></p> <p>La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des</p>	<p>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciable à la qualité paysagère.</p> <p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées.</p> <p>Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.</p>



constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Le rythme créé par les façades existantes devra être préservé.

#### PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

#### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### TOITURES

Elles auront une pente d'environ 30%.

L'ouverture d'une terrasse en toiture est autorisée sous réserve que celle-ci s'intègre pleinement dans la pente du toit afin de conserver la volumétrie de celui, et qu'elle ne modifie pas la façade de la construction.

L'ouverture ne pourra pas excéder 40% de la surface totale de la toiture de la construction. La surface produite ne pourra pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les fermetures de type véranda doivent également s'intégrer dans la pente du toit afin de conserver sa forme originelle.

Les toits terrasses ne sont pas autorisés au sein du centre ancien afin de préserver l'identité du village et ses formes urbaines historiques.

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 – Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

**Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes afin d'éviter leur dégradation.**

**Proscrire les couleurs discordantes et inadaptées aux caractéristiques du bâti existant.**

**Prendre en compte l'identité architecturale.**

**Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.**

*En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.*

**Intégrer au règlement des dispositions portant sur la performance énergétique du bâti**

**Intégrer les principes de performance énergétique en**



	<b>CLOTURES</b> 1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. 2 - Elles ne devront pas excéder 1,60 mètre de hauteur, sur la limite parcellaire donnant sur l'emprise publique. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 3 - Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. 4 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing) est interdit.	<b>respectant l'existant et en favorisant leur intégration</b>  <b>Limiter la hauteur des clôtures afin de ne pas masquer les formes urbaines depuis l'espace public</b> <b>Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public</b> <b>Admettre une diversité de types de clôtures</b>
<b>Ua6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	1 - Les essences végétales locales doivent être préférées, afin d'assurer leur intégration dans l'environnement et que leurs caractéristiques s'adaptent aux conditions climatiques de la région.	<b>Conserver le caractère champêtre et favoriser une densification raisonnée, maintenir un tissu aéré</b> <b>Limiter l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration à la parcelle</b>
<b>Article Ua7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b>	1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques. <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement, sans compromettre les capacités de stationnement de la construction principale, notamment lors de divisions d'habitation.</li></ul>	<b>Prévoir un nombre de places de stationnements suffisant, en fonction de la taille des logements permet de répondre au mieux aux besoins des futurs habitants</b> <b>Pour les activités commerciales, les pétitionnaires devront prévoir un nombre de places suffisant pour éviter l'engorgement du stationnement sur rue</b>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>		
<b>Article Ua7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>	<b>1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :</b> 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur	<b>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</b> <b>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques</b>



	<p>localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p> <p>4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.</p> <p>6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.</p> <p><b>2/ VOIRIE :</b></p> <p>1 – Les dimensions et les caractéristiques techniques des voies publiques et privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.</p> <p><b>3/ ACCESSIBILITE :</b></p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits des chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p><b>concernées.</b></p> <p><b>Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.</b></p> <p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p> <p><b>Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p> <p><b>Conforme à la législation.</b></p>
<p><b>ARTICLE Ua9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE</b></p>	<p><b>1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p>	<p><b>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</b></p>



<p>TELECOMMUNICATION</p>	<p>2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>2/ ASSAINISSEMENT :</b></p> <p><u>Eaux usées domestiques et industrielles :</u></p> <p>1 - Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.</p> <p>3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.</p> <p>4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.</p> <p>2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.</p> <p>3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.</p>	<p><b>Interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif.</b></p> <p><b>Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.</b></p> <p><b>Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales</b></p>
--------------------------	---	---



### 3/ ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

**Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.**



## Dispositions applicables à la zone Ub :

### Objectif

La zone UB correspond aux secteurs urbains périphériques du centre-bourg ancien, déjà urbanisé. Il s'agit d'extensions urbaines plus ou moins récentes cumulant à la fois des habitations pavillonnaires et des maisons plus anciennes. Ces extensions se sont notamment développées le long des voies départementales, à l'Ouest du bourg.

L'objectif de la zone UB réside en la définition d'une enveloppe urbaine cohérente prenant en compte le bâti existant du bourg. Cette enveloppe urbaine définie permet de fixer les limites de l'urbanisation du bourg d'Usclas d'Herault, et de stopper l'étalement linéaire amorcé ces dernières années.

### Superficie

Surface totale Ub	Surface libre
21,3 ha	Total : 11 403 m <sup>2</sup> Dents creuses : 2 592 m <sup>2</sup> Division parcellaire : 5 821 m <sup>2</sup> Renouvellement urbain : 2 990 m <sup>2</sup>

### Délimitation

Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges du bourg dès lors que ces dernières sont au contact des espaces naturels ou agricoles. L'objectif de la délimitation de cette zone est d'englober les espaces bâtis continus : en ce sens, les parcelles construites observant une discontinuité avec l'espace urbain principal n'ont pas été intégrées. De façon très ponctuelle et limitée, des parcelles ayant perdu leur vocation agricole et naturelle ont été intégrées à la zone UB. Le zonage intègre quasiment exclusivement les parties effectivement urbanisées de la commune au moment de l'élaboration du PLU. Les surfaces libres incluent dans la zone correspondent à des dents creuses, concentrées avant tout dans les extensions pavillonnaires récentes de la commune, ou des parcelles résiduelles enclavées n'ayant plus les caractéristiques des espaces naturels ou agricoles ; des espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine continue du bourg. La limite de la zone UB longe le parcellaire des constructions, afin d'éviter toute consommation d'espaces agricoles et naturels.

Comme évoqué précédemment, en dehors du bourg, aucune autre zone urbaine à vocation d'habitat n'a été définie pour traduire réglementairement les objectifs du PADD en développant l'urbanisation uniquement au sein ou en continuité du bourg afin de recentrer la vie locale sur celui-ci, préserver les espaces agricoles du mitage de l'urbanisation, et développer l'urbanisation uniquement sur des secteurs desservis actuellement ou prochainement par les réseaux.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005.

### Desserte par les réseaux

L'ensemble de la zone UB est desservie par le réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau, et par le réseau d'assainissement collectif.





## Principes réglementaires de la zone Ub :

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
Ub1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	Sont interdites les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes: <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article UB2;</li><li>• Commerce de gros ;</li><li>• Industrie.</li></ul>	<b>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone</b> <b>Permettre l'implantation d'activités pour stimuler la mixité fonctionnelle</b>
Ub2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b>  Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.  Les constructions agricoles et forestières sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité agricole existante et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.  <b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b> Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes groupées.</li><li>• Les parcs résidentiels de loisirs.</li><li>• Le dépôt de véhicules.</li><li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li><li>• Les châssis et tunnels bâchés.</li><li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li></ul> <b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b>  Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.  Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables	<b>Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales et d'entrepôts en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances.</b>  <b>Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</b>  <b>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances.</b>



	aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.	
Ub3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	<b>MIXITE SOCIALE</b> Non règlementé. <b>MIXITE FONCTIONNELLE</b> Non règlementé.	<b>Prendre en compte la vocation de la zone Ub à dominante résidentielle.</b>
<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
Ub4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> 1 – Les constructions et les annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. 2 - L'implantation des piscines et terrasses est autorisée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ainsi que les locaux techniques associées sous réserve d'être dissimulés et de s'intégrer à la clôture, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. 3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.  <b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> 1 - Les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit sur au moins une limite séparative latérale, si la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres</li><li>- Soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales, égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction située au plus près de la limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.</li></ul> 2 - Les piscines et terrasses devront s'implanter en respectant un recul minimal d' 1 mètre par rapport aux limites séparatives. 3 - Les constructions et leurs annexes ne pourront pas s'implanter sur plus de 50 % de la longueur des limites séparatives latérales.	<b>Préserver le front urbain le long des voies en imposant une implantation à l'alignement ou un recul de 3 mètres.</b> <b>Permettre le stationnement des véhicules si besoin.</b>  <b>Prendre en compte le tissu urbain existant.</b>  <b>Respecter le tissu urbain actuel, favoriser l'intégration de nouvelles constructions</b>  <b>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées</b>



	<p>4 - Seules les annexes peuvent être implantées sur la limite séparative en fond de parcelle. Elles ne pourront pas s'implanter sur plus de 50 % de la longueur de la limite séparative en fond de parcelle.</p> <p>5 - L'implantation n'est pas règlementée les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p>1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.</p> <p>2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 8 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 – Les annexes devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 3 mètres.</p> <p>3 – La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p><b>Implantation différente pour les annexes afin de permettre une évolution du bâti cohérente avec l'existant et de favoriser la densification du tissu urbain de la zone.</b></p> <p><b>Maintenir le caractère aéré du tissu urbain et limiter les conflits particuliers.</b></p> <p><b>Permettre une densification de qualité et raisonnée sur les quartiers périphériques au bourg.</b></p> <p><b>Respecter les volumes et hauteurs existantes, respecter la morphologie urbaine actuelle.</b></p> <p><b>Eviter une densification trop accrue de ces secteurs qui ne correspond pas à l'esprit du quartier.</b></p>
<p>Ub5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p>	<p><b>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciable à la qualité paysagère.</b></p> <p><b>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées.</b></p>



4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être intégrés au bâtiment.

#### **FAÇADES**

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### **PERCEMENTS**

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

#### **HUISSERIES**

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### **TOITURES**

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse.

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3.5 m à l'acrotère.

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 – Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

**Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.**

**Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes afin d'éviter leur dégradation.**

**Proscrire les couleurs discordantes et inadaptées aux caractéristiques du bâti existant.**

**Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.**

*En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.*

**Intégrer au règlement des dispositions portant sur la performance énergétique du bâti.**

**Intégrer les principes de performance énergétique en respectant l'existant et en favorisant leur intégration.**



	<b>CLOTURES</b> 1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. 2 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur stricte de 1,60 mètre et être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté de tous matériaux de clôture (grillage, panneau de grillage, claire-voie,...). 3 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres. 4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	<b>Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public.</b> <b>Admettre une diversité de types de clôtures.</b> <b>Limiter la hauteur des clôtures afin de ne pas masquer les formes urbaines depuis l'espace public.</b>
<b>Ub6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	Il conviendra de conserver 50% du terrain d'assiette du projet en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces végétalisés.	<b>Conserver le caractère champêtre et favoriser une densification raisonnée, maintenir un tissu aéré.</b> <b>Limiter l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration à la parcelle.</b>
<b>Article Ub7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b>	1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques. <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement.</li></ul>	<b>Prévoir un nombre de places de stationnements suffisant, en fonction de la taille des logements permet de répondre au mieux aux besoins des futurs habitants</b> <b>Pour les activités commerciales, les pétitionnaires devront prévoir un nombre de places suffisant pour éviter l'engorgement du stationnement sur rue</b>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>		
<b>Article Ub8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>	<b>1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :</b> 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil. 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des	<b>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</b>



dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 – Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

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

## 2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés (au minimum de 1,5 mètres de large).

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

## 3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits des chances, la

**Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.**

**Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.**

I

**Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.**

**Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.**

**Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.**

**Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.**



	<p>Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p><b>Conforme à la législation.</b></p>
<p>ARTICLE U69 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</p>	<p><b>1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>2/ ASSAINISSEMENT :</b></p> <p><u>Eaux usées domestiques et industrielles :</u></p> <p>1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.</p> <p>2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.</p> <p>3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.</p> <p>4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.</p>	<p><b>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</b></p> <p><b>Interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif.</b></p> <p><b>Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.</b></p>



2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

### **3/ ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES**

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

### **4/. ORDURES MENAGERES**

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local ou un emplacement pour le ramassage des ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

**Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales**

**Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.**

**Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement.**



## Dispositions applicables à la zone Ue :

### Objectif

La zone Ue correspond à des secteurs dédiés aux équipements publics. La réglementation de cette zone est limitée afin de diminuer le nombre de contraintes et les possibilités de construction sur ces secteurs.

### Superficie

Surface totale Ue	Surface libre
2,7 ha	0 m <sup>2</sup>

### Délimitation

La zone est divisée en 3 secteurs, situés autour du bourg.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005.

### Desserte par les réseaux

La zone Ue est couverte par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif.





Principes réglementaires de la zone Ue :

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
Ue1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	1 - Sont interdites en zone Ue, toutes les constructions non mentionnées à l'article Ue-2.	Affirmer la vocation principale utilitaire et d'équipements d'intérêt collectif de la zone.
Ue2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les constructions destinées équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p> <p><b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes groupées.</li><li>• Le dépôt de véhicules.</li><li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li></ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p>	<p>Maitriser les possibilités d'implantation des constructions.</p> <p> limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</p> <p>Interdiction de constructions destinées à l'habitat afin d'éviter les conflits entre les différents usages.</p>
Ue3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	<p><b>MIXITE SOCIALE</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b></p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Prendre en compte la vocation d'équipement de la zone Ue.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions.</p>



## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>Ue4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> Non réglementé.</p> <p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> Non réglementé.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b> Non réglementé.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b> Non réglementé.</p> <p><b>HAUTEUR</b> Non réglementé.</p>	<p>Permettre des règles souples afin que la zone puisse accueillir tout type de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions.</p>
<p>Ue5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b> Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p><b>PERFORMANCE ENERGETIQUE</b> 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</p>	<p><b>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciable à la qualité paysagère.</b></p> <p><i>En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.</i></p> <p><b>Intégrer les principes de performance énergétique en respectant l'existant et en favorisant leur intégration.</b></p>



	<b>CLOTURES</b> Non réglementé.	<b>Ne pas freiner les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b>
<b>Ue6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	Non réglementé.	<b>Ne pas freiner les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</b>
<b>Article Ue7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b>	Non réglementé.	<b>Prévoir un nombre de places de stationnements suffisant, en fonction du type et de la taille des équipements qui seront implantés.</b>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>		
<b>Article Ue8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>	<b>1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :</b>  1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.  2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.  3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.  5 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.  6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.	<b>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</b>  <b>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</b>  <b>Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.</b>  <b>Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.</b>



	<p><b>2/ VOIRIE :</b></p> <p>1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.</p> <p><b>3/ ACCESSIBILITE :</b></p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits des chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p> <p><b>Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p> <p><b>Conforme à la législation.</b></p>
<p><b>ARTICLE Ue9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</b></p>	<p><b>1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>2/ ASSAINISSEMENT :</b></p> <p><u>Eaux usées domestiques et industrielles :</u></p> <p>1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.</p>	<p><b>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</b></p> <p><b>Interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif.</b></p>



2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

#### **3/ ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES**

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre

**Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.**

**Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.**



en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

#### **4/. ORDURES MENAGERES**

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local ou un emplacement pour le ramassage des ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

**Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement.**



## Dispositions applicables à la zone AU0 :

### Objectif

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Au total, les zones à urbaniser du PLU d'Usclas d'Hérault représentent 3,04 ha, soit 1,1 % de la superficie de la commune.

La zone AU0 à vocation à accueillir le développement résidentiel d'Usclas d'Hérault à l'horizon du PLU. Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est soumise à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

La zone AU0 est une zone à ouverture à l'urbanisation différée. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être effectuée, avec une modification du PLU, dès lors que la station d'épuration est en capacité d'accueillir les nouvelles constructions.

### Superficie

Surface totale AU	Surface libre	Résiduel constructible
3,04 ha	3,04 m <sup>2</sup>	Environ 29 logements





## Délimitation

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs libres de toutes constructions, en continuité du bourg de la commune. Le choix de la collectivité est orienté par la volonté de poursuivre un développement mesuré à l'ouest du cœur urbain tout en préservant le caractère villageois de la commune. L'objectif est aussi d'intégrer les nouveaux quartiers au fonctionnement du territoire afin de réguler les problématiques d'écoulements des eaux pluviales. Le but est alors de diminuer l'impact des épisodes cévenols et de limiter les inondations dans le bourg en intégrant des aménagements hydrauliques à l'opération d'aménagement d'ensemble.

## Desserte par les réseaux

Les zones AU0 sont raccordables au réseau d'électricité existant, au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement, puisqu'elles sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine.

## Principes réglementaires de la zone AU0 :

Le règlement des zones AU0 permet de définir des nouveaux quartiers résidentiels en assurant leur intégration paysagère et des formes urbaines à la fois cohérentes et adaptées à leur proximité avec le bourg.

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
AU0 1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	Sont interdites dans l'ensemble de la zone les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes: <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation agricole et forestière ;</li><li>• Commerce de gros ;</li><li>• Industrie ;</li><li>• Entrepôts.</li></ul>	<b>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone.</b> <b>Permettre l'implantation d'activités pour stimuler la mixité fonctionnelle.</b>
AU0 2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b>  Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatible avec la vocation de la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.  Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.  <b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b> Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes groupées.</li><li>• Le dépôt de véhicules.</li><li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li></ul>	<b>Impulser une urbanisation encadrée dans le cadre de l'OAP en prenant en compte le contexte environnant.</b> <b>Assurer une organisation urbaine cohérente.</b>  <b>Limitier l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</b>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les châssis et tunnels bâchés.</li><li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li></ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.</p> <p>Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des orientations d'aménagements et de programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun des secteurs.</p> <p>L'urbanisation des différents secteurs doit se réaliser en respectant le phasage défini dans le document relatif aux Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>	<p><b>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances.</b></p>
<p>AU0 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE</p>	<p><b>MIXITE SOCIALE</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><b>Prendre en compte la vocation dominante de la zone AU, à dominante résidentielle.</b></p>
<p><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>		
<p>AU0 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>1 – Au sein de la zone, les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'opération d'habitat groupé ou mitoyen.</p> <p>2 - L'implantation des piscines n'est pas réglementée.</p>	<p><b>Garantir une implantation du bâti sur l'avant des parcelles, en préservant des formes urbaines avec les jardins à l'arrière, et en évitant des constructions en fond de parcelle.</b></p> <p><b>Prendre en compte le tissu urbain existant.</b></p>



	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>1 – Les constructions devront s’implanter</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sans que le recul soit inférieur à la moitié de la hauteur de la construction voisine.</li><li>- soit sur une limite séparative latérale.</li></ul> <p>2 - L’implantation n’est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p>Non règlementé.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale des unités foncières.</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 8 mètres au faitage et niveaux (R+1). Cette règle ne s’applique pas pour les équipements d’intérêt collectif et les services publics.</p> <p>2 - Les annexes devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 3 mètres.</p>	<p><b>Respecter le tissu urbain actuel, favoriser l’intégration de nouvelles constructions.</b></p> <p><b>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées</b></p> <p><b>Laisser une marge de manœuvre pour le pétitionnaire, favoriser la densification.</b></p> <p><b>Permettre une densification raisonnée en continuité du bourg.</b></p> <p><b>Respecter les volumes et hauteurs existantes, respecter la morphologie urbaine actuelle.</b></p>
<p>AU0 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s’harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l’emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d’un parement ou d’un enduit.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p> <p>4 - L’implantation d’antennes paraboliques et d’appareils de climatisation doit s’effectuer sur les façades non</p>	<p><b>Encadrer l’espace extérieur des constructions afin d’éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l’architectures traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</b></p> <p><b>Imposer l’achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées.</b></p> <p><b>Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d’altérer la qualité architecturale des constructions.</b></p>



visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

### FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

### TOITURES

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse.

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3.5 m à l'acrotère.

### PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

### CLOTURES

1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

**Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes, afin d'éviter leur dégradation.**

**Proscrire les couleurs discordantes et inadaptées aux caractéristiques du bâti existant.**

**Prendre en compte l'identité architecturale.**

**Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.**

*En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.*

**Intégrer au règlement des dispositions portant sur la performance énergétique du bâti.**

**Intégrer les principes de performance énergétique en respectant l'existant et en favorisant leur intégration.**

**Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains et moduler**



	<p>2 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur stricte de 1,60 mètre et être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur surmonté de tous matériaux de clôture (grillage, panneau de grillage, claire-voie,...) soit d'une haie d'essences végétales.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit. Les murs pleins devront être enduits sur les deux faces du mur.</p> <p>3 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p><b>la hauteur des clôtures en fonction du type d'ouvrage réalisé.</b></p> <p><b>Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.</b></p> <p><b>Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public.</b></p>
<p><b>AU0 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p>Sur l'ensemble de la zone, 50% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre et aménagé en espaces plantés.</p>	<p><b>Conserver le caractère champêtre et favoriser une densification raisonnée, maintenir un tissu aéré.</b></p> <p><b>Limiter l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration à la parcelle.</b></p>
<p><b>Article AU0 7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p>	<p>1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement.</li><li>- 1 place visiteur pour 4 logements.</li></ul>	<p><b>Prévoir un nombre de places de stationnements suffisant, en fonction de la taille des logements permet de répondre au mieux aux besoins des futurs habitants</b></p> <p><b>Pour les activités commerciales, les pétitionnaires devront prévoir un nombre de places suffisant pour éviter l'engorgement du stationnement sur rue</b></p>
<p><b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p>		
<p><b>Article AU0 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et</b></p>	<p><b>1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :</b></p> <p>1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas</p>	<p><b>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</b></p>



<p>d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>plus de 2 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.</p> <p>2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p> <p>3 – Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.</p> <p>4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>5 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.</p> <p>7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.</p> <p>8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.</p> <p><b>2/ VOIRIE :</b></p> <p>1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.</p> <p>3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés (au minimum de 1,5 mètres de large).</p> <p>4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.</p> <p><b>3/ ACCESSIBILITE :</b></p>	<p><b>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</b></p> <p><b>Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.</b></p> <p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p> <p><b>Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.</b></p>
---	---	--





	<p>pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.</p> <p>2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.</p> <p>3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.</p> <p>4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.</p> <p><b>3/ ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES</b></p> <p>1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.</p> <p>2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.</p> <p><b>4/. ORDURES MENAGERES</b></p> <p>Toute opération d'ensemble devra comporter un espace aménagé pour le point de tri collectif.</p>	<p><b>afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.</b></p> <p><b>Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales.</b></p> <p><b>Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.</b></p> <p><b>Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement.</b></p>
--	--	--



## 4.1.2. La zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

### Dispositions applicables à la zone A :

#### Objectif

La zone agricole correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif de la commune est de conserver et soutenir ses exploitations agricoles : la zone agricole est protégée strictement au règlement. En dehors de celles destinées aux équipements et aux services publics, les nouvelles constructions ne sont admises que si elles sont liées et utiles à l'exploitation agricole qui font l'objet de réglementations spécifiques.

Au total, les zones agricoles du PLU représentent 219,9 ha soit 78% de la superficie de la commune.

#### Superficie

Surface totale A

219,9 ha

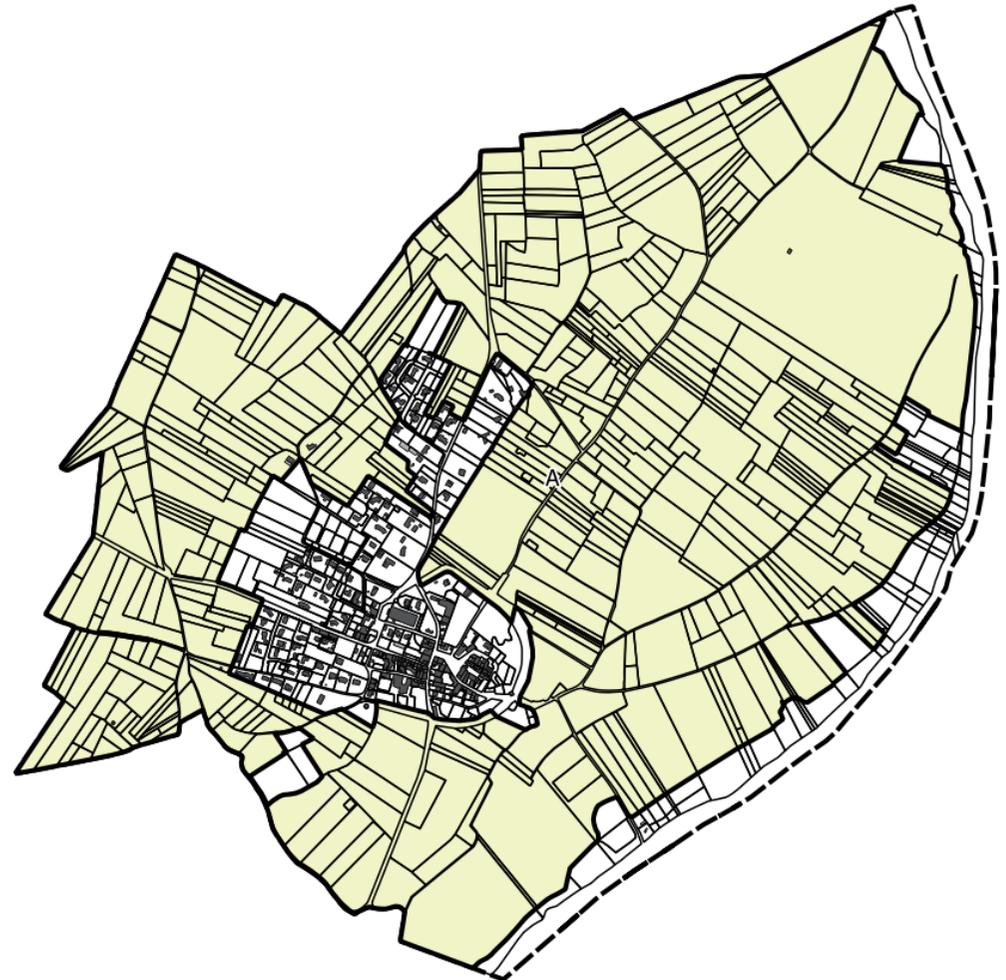
#### Délimitation

La zone A représente la majeure partie du territoire communal. Elle recouvre l'ensemble des terres à vocation agricole, qu'elles soient cultivées ou en friches. En retenant une définition large des espaces agricoles, la commune permet l'installation de nouveaux agriculteurs, en vue d'assurer le maintien des activités agricoles.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005.

#### Desserte par les réseaux

La zone agricole n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.





## Principes réglementaires de la zone A :

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
A1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	Sont interdites en zone A, toutes les constructions non mentionnées à l'article A-2.	Interdire la construction de nouvelles habitations en zone A, en la réservant aux constructions agricoles et forestières et aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
A2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b> Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li><li>- En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en Titre IV sont autorisées sous réserve d'être reconstruits à l'identique et que leur pérennité soit assurée.</li><li>- Les constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.</li><li>- Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans une limite totale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition :<ul style="list-style-type: none"><li>• qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.</li><li>• qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation.</li><li>• qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.</li></ul></li><li>- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.</li></ul>	Réserver la zone aux constructions nécessaires aux activités agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles.  <b>Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.</b>  <b>Préserver le bâti agricole.</b>  <b>Faciliter les possibilités d'implantation de nouvelles activités agricoles ou leurs évolutions, en préservant des zones de transition entre les espaces cultivés et les espaces urbanisés et de limiter d'éventuels conflits d'usage</b>  <b>Limiter le mitage des terres agricoles</b>



	<p><b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b> Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li><li>• Les parcs résidentiels de loisirs.</li><li>• Le dépôt de véhicules.</li><li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li></ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.</p> <p>Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.</p>	<p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances.</p> <p>Encadrer les exhaussements et les affouillements par une justification nécessaire à l'activité agricole.</p>
A3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	<p><b>MIXITE SOCIALE</b> Non réglementé.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b> Non réglementé.</p>	La zone n'étant pas destinée à l'accueil d'une mixité sociale ou fonctionnelle, l'article 3 n'est pas réglementé.
<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales.</p> <p>2 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à</p>	<p>Imposer une distance minimale pour s'assurer de conditions de desserte et d'accessibilité optimales et des conditions de sécurité.</p> <p>Prendre des dispositions pour limiter les nuisances</p>



	<p>partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>3 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents.</p> <p>4 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p>Non règlementé.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Non règlementée.</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas excéder 8 mètres au faitage de la toiture et 2 niveaux (R+1).</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p><b>sonores.</b></p> <p><b>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées</b></p> <p><b>Maintenir un caractère aéré du secteur à dominante agricole/ préserver les espaces agricoles. Faciliter l'infiltration des eaux.</b></p> <p><b>Garder la typologie du tissu traditionnel agricole.</b></p> <p><b>Limiter les hauteurs des constructions à usage d'habitation afin de ne pas dénaturer le caractère paysager de la zone et permettre une intégration harmonieuse.</b></p>
<p>A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un</p>	<p><b>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciable à la qualité paysagère.</b></p>



aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

### FAÇADES

1 - Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, des teintes discrètes et naturelles sont préconisées. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits. Les bardages devront respecter une disposition verticale, et seront traités de couleur naturelle s'ils sont en bois.

2 – Pour le reste des constructions, la polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

### PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

### TOITURES

1 - Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles de type argileuse et n'excéderont pas une pente de 30%.

2 – Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, les teintes discrètes seront préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

### PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

**Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.**

**Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes afin d'éviter leur dégradation.**

**Proscrire les couleurs discordantes et inadaptées aux caractéristiques du bâti existant.**

**Prendre en compte l'identité architecturale.**

**Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.**

*En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.*



	<p>4 – Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.</p> <p><b>CLOTURES</b></p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, si elles existent, doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.</p> <p>Les Clôtures sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit d'une haie végétale seule,</li><li>- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale avec une hauteur maximale de 1,8m,</li><li>- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8m.</li></ul> <p>Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable et doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture avec un maximum de 60cm.</p> <p>Les murs de clôture pleins sont interdits.</p>	<p><b>Intégrer au règlement des dispositions portant sur la performance énergétique du bâti.</b></p> <p><b>Intégrer les principes de performance énergétique en respectant l'existant et en favorisant leur intégration.</b></p> <p><b>Faciliter l'intégration des habitations existantes au sein du caractère agricole de la zone.</b></p>
<p><b>A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p>1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.</p> <p>2 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.</p>	<p><b>Conserver le caractère agricole de la zone.</b></p> <p><b>Limitier l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration de la parcelle.</b></p> <p><b>Préserver les haies identifiées qui participent aux continuités écologiques.</b></p>
<p><b>Article A7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p>	<p><b>Le secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et donc de stationnements.</b></p>
<p><b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p>		
<p><b>Article A8 : Conditions de</b></p>	<p><b>1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :</b></p>	<p><b>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme</b></p>



<p>desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu.</p> <p>2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p> <p>3 – Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.</p> <p>6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.</p> <p><b>2/ VOIRIE :</b></p> <p>1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigés par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.</p> <p><b>3/ ACCESSIBILITE :</b></p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits des chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p>	<p><b>dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</b></p> <p><b>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</b></p> <p><b>Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.</b></p> <p><b>Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p>
---	--	--



<p>ARTICLE A9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</p>	<p><b>1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>2/ ASSAINISSEMENT :</b></p> <p><u>Eaux usées domestiques et industrielles :</u></p> <p>1 - Les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire, conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.</p> <p><b>3/ ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES</b></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.</p>	<p><b>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</b></p> <p><b>Objectif de salubrité publique.</b></p> <p><b>Imposer la mise en place de l'assainissement autonome pour toutes les constructions.</b></p> <p><b>Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.</b></p> <p><b>Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.</b></p>
--	--	--



### 4.1.3. La zone Naturelle

#### Dispositions applicables à la zone N :

« Les zones naturelles sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » Article R.151-24 et 25 du Code de l'urbanisme.

#### Objectif

En y interdisant l'implantation des constructions sauf sous certaines conditions, cette zone permet d'offrir un bon niveau de protection aux différentes entités naturelles recensées sur la commune. Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées par le code de l'urbanisme.

Au total, les zones agricoles du PLU représentent 219,9 ha soit 78% de la superficie de la commune.

Les zones naturelles sont déclinées en 3 sous-secteurs :

- les zones naturelles « strictes » : zone N
- la zone naturelle de loisirs du village : zone NI
- la zone naturelle comprenant des espaces de jardins en périphérie du village ancien : zone Nj





### Superficie

Surface totale N+NI+Nj	Surface totale N	Surface totale NI	Surface totale Nj
28,7 ha	26,9 ha	0,6 ha	1,2 ha

### Délimitation

La zone N recouvre les principales entités naturelles boisées identifiées de la commune. Ces espaces boisés les plus significatifs sont situés au contact des espaces agricoles et le long de la rivière. Le secteur NI représente l'espace de loisir situé au Nord du bourg. Les secteurs Nj représentent les ensembles naturels situés en continuité immédiate du bourg.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005.

### Desserte par les réseaux

La zone N n'est pas desservie par les réseaux.



Principes réglementaires de la zone N :

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
N1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	Sont interdites en zone A, toutes les constructions non mentionnées à l'article A-2.	Interdire la construction de nouvelles habitations en zone N.
N2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p> <p>2 – Au sein du secteur Nj,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>La réalisation d'annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives de ne pas être affectées à l'usage d'habitation, de ne pas être contiguë à une construction principale, et d'être affecté à usage d'abri de jardin, d'abri à vélos, de bûcher, en lien avec la vocation du secteur, dédié au jardinage.</li></ul> <p>3 – Au sein du secteur NI,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et aménagements à vocation d'équipements publics sportifs et de loisir, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li></ul> <p><b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li><li>Le dépôt de véhicules.</li></ul>	<p>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux installations et équipements destinés aux services publics.</p> <p><b>Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.</b></p> <p>Limiter le mitage des terres naturelles.</p> <p><b>Admettre les extensions et les annexes d'habitations sous conditions, ainsi que prévu à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.</b></p> <p><b>Autoriser uniquement les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre la protection des espaces naturels et paysagers.</b></p> <p>Permettre le développement d'équipements de loisirs.</p> <p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances.</p>



	<ul style="list-style-type: none"><li>Le stationnement de caravanes isolées.</li></ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.</p> <p>2 - Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.</li><li>Ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...).</li><li>Ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.</li><li>Ils concernent des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</li></ul>	<p><b>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances.</b></p> <p><b>Prévenir les aménagements sur les milieux naturels.</b></p>
N3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	<p><b>MIXITE SOCIALE</b> Non réglementé.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b> Non réglementé.</p>	<p><b>La zone n'étant pas destinée à l'accueil d'une mixité sociale ou fonctionnelle, l'article 3 n'est pas réglementé.</b></p>
<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales.</p> <p>2 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>3 – Au sein de la zone Nj, l'implantation des constructions est libre.</p>	<p><b>Imposer une distance minimale pour s'assurer de conditions de desserte et d'accessibilité optimales et des conditions de sécurité.</b></p> <p><b>Prendre des dispositions pour limiter les nuisances sonores.</b></p>



	<p>4 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents.</p> <p>5 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions devront en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf en secteur Nj où l'implantation n'est pas règlementée et également pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p>Non règlementé.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Non règlementée.</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>En secteur Nj, les annexes autorisées ne pourront excéder une hauteur maximale de 2.5 mètres au faitage.</p>	<p><b>Garantir une implantation du bâti sur l'avant des parcelles, en évitant des constructions en fond de parcelle.</b></p> <p><b>Maintenir un caractère aéré du secteur à dominante naturelle et préserver les espaces naturels.</b></p> <p><b>Maintenir un caractère aéré du secteur à dominante naturelle et préserver les espaces naturels.</b></p> <p><b>Limiter les hauteurs des annexes en secteur Nj afin de ne pas dénaturer le caractère paysager de la zone et permettre une intégration harmonieuse.</b></p>
<p><b>N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqué qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>3 – Au sein du secteur Nj, les constructions autorisées devront être construite en matériau naturel.</p>	<p><b>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</b></p> <p><b>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées.</b></p> <p><b>Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.</b></p>



	<b>CLOTURES</b> Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Au sein du secteur Nj, les clôtures doivent être constituées d'un simple grillage, éventuellement doublé d'une haie végétale.	<b>Prendre en compte l'identité architecturale et intégrer les clôtures à leur environnement.</b> <b>Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public.</b>
<b>N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique. 2 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.	<b>Conserver le caractère boisé de la zone.</b> <b>Limiter l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration de la parcelle.</b>
<b>Article N7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b>	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.	<b>Le secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et donc de stationnements.</b>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>		
<b>Article N8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>	<b>1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :</b> 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. 3 – Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. 4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. 5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il	<b>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</b> <b>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</b> <b>Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.</b>



	<p>représente une gêne ou un risque pour la circulation.</p> <p>6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.</p> <p><b>2/ VOIRIE :</b></p> <p>1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigés par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.</p> <p><b>3/ ACCESSIBILITE :</b></p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits des chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p>	<p><b>Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.</b></p> <p><b>Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p>
<p><b>ARTICLE N9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</b></p>	<p><b>1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>2/ ASSAINISSEMENT :</b></p> <p><u>Eaux usées domestiques et industrielles :</u></p> <p>1 - Les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.</p>	<p><b>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</b></p> <p><b>Objectif de salubrité publique.</b></p> <p><b>Imposer la mise en place de l'assainissement autonome pour toutes les constructions.</b></p>



	<p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.</p> <p><b>3/ ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES</b></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.</p>	<p><b>Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.</b></p> <p><b>Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.</b></p>
--	--	---



#### 4.1.4. Récapitulatif des secteurs et des zones du PLU

Zones et secteurs du PLU		Surface en hectare	% de la zone	% du territoire communal
U	Ua	3,3	12,1	1,2
	Ub	21,3	78	7,5
	Ue	2,7	9,9	0,9
<b>TOTAL ZONE U</b>		<b>27,3</b>	<b>100</b>	<b>9,7</b>
<b>TOTAL ZONE AU0</b>		<b>3,05</b>	<b>100</b>	<b>1,2</b>
<b>TOTAL ZONE A</b>		<b>222.1</b>	<b>100</b>	<b>78,9</b>
N	N	26,9	93,7	9,5
	Ni	0,6	2,1	0,2
	Nj	1,2	4,2	0,4
<b>TOTAL ZONE N</b>		<b>28,7</b>	<b>100</b>	<b>10,2</b>
<b>TOTAL</b>		<b>282</b>		<b>100</b>



## 4.2. Justifications des servitudes d'urbanisme particulières

### 4.2.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 151-41 du CU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

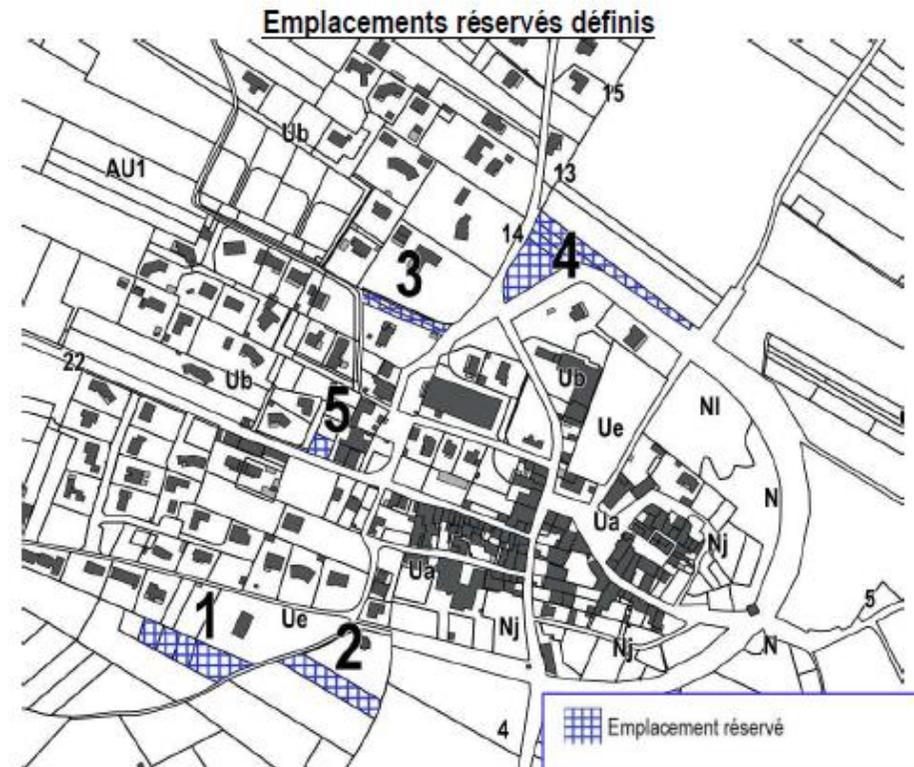
Les PLU sont les seuls documents d'urbanisme recevables à délimiter des zones soumises à des règles spéciales appelées "emplacements réservés" (cf. article L. 151-41 précité). Ces emplacements soumis à un statut particulier se distinguent des autres zones spéciales par leur destination et leur champ d'application.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, 5 emplacements réservés ont été définis par la collectivité. Ces derniers sont principalement localisés dans le bourg, car la collectivité se montre volontaire pour permettre la réalisation de ses projets. 3 emplacements réservés sont situés en zone A.

Des emplacements réservés ont été prévus pour répondre aux besoins en équipements structurants : l'emplacement réservé n°1 se justifie par la nécessité d'agrandir le cimetière au Sud du bourg, le n°2 situé sur le château d'eau afin d'anticiper l'extension d'équipement communaux.

L'emplacement réservé n°3 est mis en place pour assurer l'entretien du cours d'eau et la bonne gestion hydraulique et le n°4 pour assurer l'entretien de l'ouvrage de la digue qui protège le village.

Enfin, l'emplacement réservé n°5 est mis en place afin de permettre l'aménagement d'un espace dédié au stationnement, le long de la route d'Adissan, dans le bourg.





## 4.2.2. Les éléments de paysage à préserver

« Le règlement [du PLU] peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. » (Article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

« 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 mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. » (Article R.151-41 du Code de l'urbanisme).



### Éléments du patrimoine à protéger

■ Éléments de paysage bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU (croix, petit bâti agricole...)

○ Éléments du paysage et du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU (arbres remarquables)

--- Éléments linéaires du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L151-23 du CU (haies, ripisylves)

Éléments surfaciques à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L151-23 (espace boisé de la ripisylve de l'Hérault)

■ Éléments surfaciques à protéger pour des motifs d'ordre patrimoniaux au titre de l'article L151-19 (ancien cimetière)

■ Éléments surfaciques à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L151-23 (espace boisé de la ripisylve de l'Hérault)



### **Règle générale :**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

### **Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :**

1 – Pour les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

### **Règle relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver :**

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.



#### 4.2.2.1. *Eléments ponctuels*

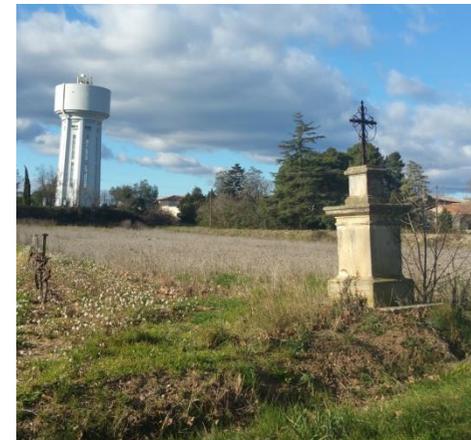
Le territoire communal possède de nombreux éléments paysagers remarquables que le projet communal souhaite protéger en les identifiant au sein du PLU.

Le PLU identifie huit éléments bâtis ayant une valeur patrimoniale et nécessitant des mesures de protection. Ces éléments bâtis se localisent principalement dans et aux alentours du bourg. Des arbres remarquables sont aussi classés dans le PLU comme étant des éléments de patrimoine naturel.



Arbres remarquables à préserver au sein de l'espace agricole.

Bâti remarquable :





#### 4.2.2.2. Eléments surfaciques

Le territoire communal possède des éléments de paysage qui ont un intérêt paysager. Ainsi, l'ancien cimetière est protégé au titre patrimonial et les espaces boisés de la ripisylve de l'Hérault sont protégés pour motifs d'ordre écologiques.





### 4.2.2.3. Eléments linéaires

Des alignements d'arbres et des haies formant des continuités écologiques sont identifiés sur la commune. Ceux-ci sont protégés.





LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME			
Numéro	Élément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
1	Arbres remarquables à préserver au sein de l'espace agricole	Parcelle 60 Lieu-dit « Fontaine de l'Amour »	
2	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Parcelle 61 « Les Fraizaires »	
3	Ripisylve le long du ruisseau de Vareilhes	Limite communale sud	



4	Croix	Parcelle 209 Entrée sud d'Usclas- d'Hérault	
5	Parcelle d'un ancien cimetière.	Parcelle 195	

Numéro	Élément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
6	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Parcelles 225, 189, 190,191	



7	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Parcelles 277, 276	
8	Croix	Parcelle 255	
9	Bâti agricole ancien	Parcelle 72	



10	Haies au sein de l'espace agricole. Support pour espèces faunistiques au sein de l'espace agricole	Nord de la commune, à l'est de la route de Paulhan	
----	--	--	---

Numéro	Élément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
11	Haies au sein de l'espace agricole. Support pour espèces faunistiques au sein de l'espace agricole	Nord de la commune, à l'est de la route de Paulhan	
12	Croix	Parcelles 411	



13	Croix	Parcelle 182	
14	Vierge	Parcelle 302	
15	Haie en limite d'espace agricole	Limite urbaine est	



Numéro	Élément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
16	Arbre remarquable	Parcelle 465, plaine agricole	
17	Croix	En limite de la parcelle 193	



18	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	En limite des parcelles 197,73,72	
19	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Parcelle 239	





### 4.3.1. Bilan du passage de la carte communale au PLU

Dans la carte communale, les secteurs constructibles correspondent à une partie du bourg ainsi qu'aux quartiers périphériques, aujourd'hui urbanisés. Dans le PLU, la zone U du bourg est maintenue, les quartiers périphériques sont concernées par une zone Ub, des secteurs pour les équipements publics sont classés en zone Ue et une zone AU0 est délimitée afin de renforcer la zone urbaine. De plus, des secteurs agricoles qui n'ont pas été urbanisés seront reclassés en zone A dans le PLU.

#### 4.3.1.1. Données chiffrées

Zones de la carte communale			Zones du PLU			Evolution		Zones constructibles avant	Zones constructibles après
	Ha	%		Ha	%	Surface	Surface en %		
U	25,93	9,2%	Ua	3,3	1,2%	+ 1,37	+ 0,5%	25,93 ha	U, Uh, AU0 = 27,3 ha
			Ub	21,3	7,5%				
			Ue	2,7	0,9%				
N	256,07	90,8%	A	222,1	78,9%	+ 222,1	100%	256,07 hectares	A, N, Nj, NI = 250,8 hectares
			AU0	3,05	1,2%	+ 3,05	100%		
			N	26,9	9,5%	+ 26,9	100%		
			Nj	1,2	0,4%	+ 1,2	100%		
			NI	0,6	0,2%	+ 11,4	100%		

Au regard de la carte communale en vigueur :

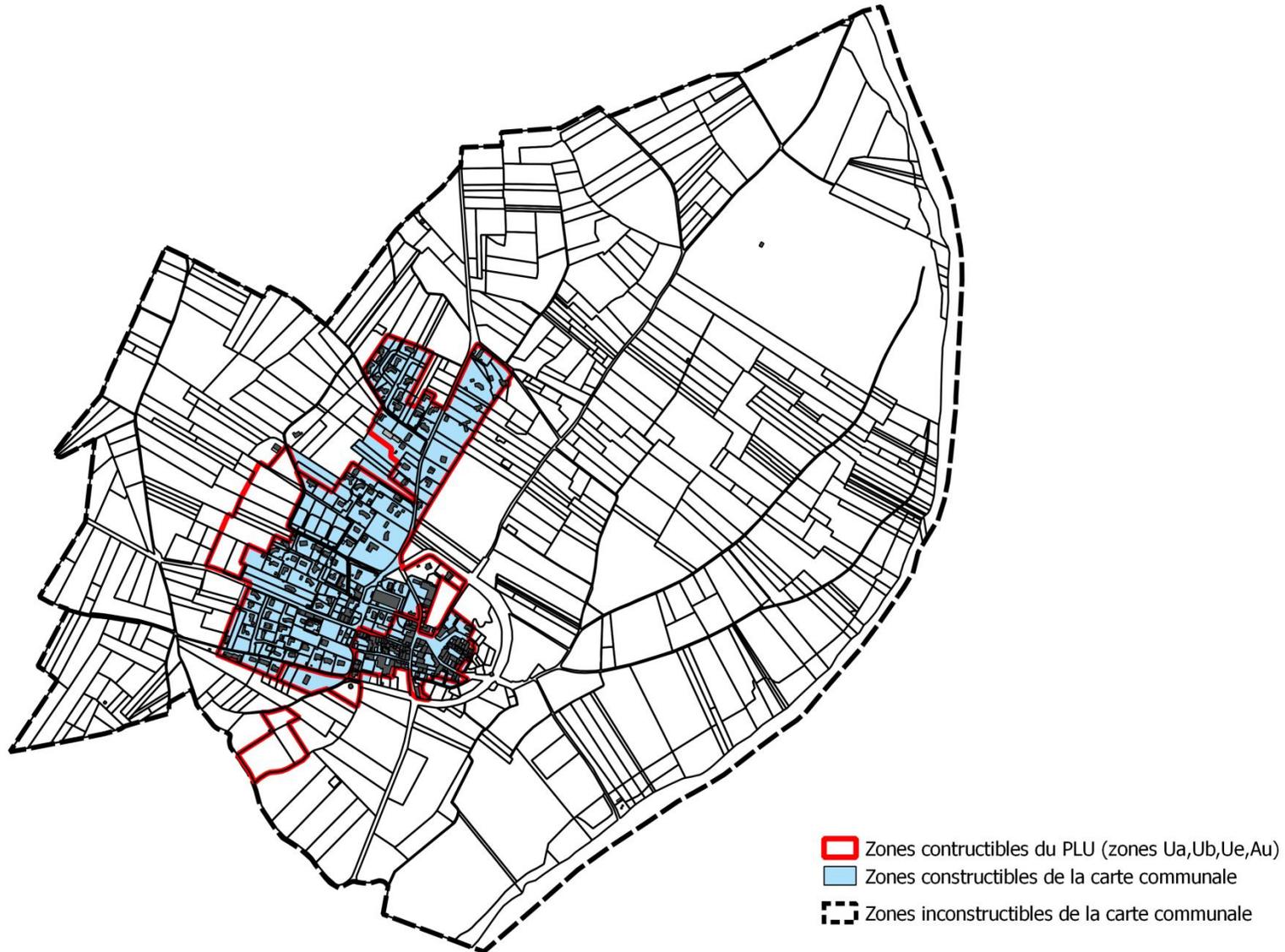
- Des zones constructibles supplémentaires de +4,42 hectares, comprenant des zones Ua, Ub, Ue (+1,37 hectares) et AU (+3,05 hectares)
- Dans la continuité du développement urbain pavillonnaire, une ouverture à l'urbanisation de +3,05 hectares (zone AU0) et un resserrage de la délimitation de la zone U pour contenir l'enveloppe urbaine.
- 

Cette ouverture à l'urbanisation et l'augmentation de la surface constructible se justifie par :

- Un tissu urbain en zone U de la carte communale entièrement bâti aujourd'hui
- La prise en compte et l'actualisation des espaces effectivement urbanisés
- Le projet de développement urbain à l'ouest du bourg afin de régler les problématiques d'écoulement des eaux et de limiter les problématiques dans le bourg.



#### 4.3.1.2. Comparaison





## 4.4. Compatibilité du PLU avec les documents supérieurs

### 3.4.1. Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE fleuve de l'Hérault

#### 4.4.1.1. Principes et objectifs

Le SDAGE est un document d'orientation qui définit :

- des orientations ayant une portée réglementaires : il s'impose aux décisions de l'Etat en matière de police de l'eau, aux décisions des collectivités, des établissements publics ou autres usagers pour tous les programmes assurant la gestion de l'eau ;
- des actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin ;
- des règles d'encadrement des SAGE qui doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les SDAGE.

Le SAGE est compatible avec le SDAGE et a pour vocation de :

- fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les masses d'eau concernées dans un délai déterminé ;
- définir la répartition de l'eau disponible entre les différentes catégories d'usagers, le cas échéant en déterminant des priorités d'usages en cas de conflits ;
- identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles ;
- coordonner les actions d'aménagement, de protection de la ressource, d'entretien des masses d'eau et de lutte contre les inondations.

Le SAGE est établi par la Commission Locale de l'Eau (CLE), composée d'élus, d'usagers et des services de l'Etat. Il est soumis à enquête publique et approuvé par le préfet. Il s'agit d'un outil élaboré par les acteurs locaux et approuvé par l'Etat. Les documents d'urbanisme tels que les SCOT, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SAGE.

La commune d'Usclas d'Hérault est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 et le SAGE fleuve de l'Hérault, arrêté le 8/11/2011.

Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales (OF). Celles-ci reprennent les 8 orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015 qui ont été actualisées et sont complétées par une nouvelle orientation fondamentale, l'orientation fondamentale n°0 « s'adapter aux effets du changement climatique ». Ces 9 orientations fondamentales s'appuient également sur les questions importantes qui ont été soumises à la consultation du public et des assemblées entre le 1er novembre 2012 et le 30 avril 2013.

- OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique.
- OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- OF 2 : Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- OF 3 : 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.
- OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
- OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.
- OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.



Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- Les crues et les inondations.
- Le partage de la ressource en eau.
- La qualité des eaux et des milieux aquatiques.

Les orientations du SDAGE et du SAGE ont donc été prises en compte dans l'élaboration du PLU en suivant différents pistes et moyens.

#### ***4.4.1.2. Prise en compte dans l'élaboration du PLU d'Usclas d'Hérault***

##### **Maitriser les crues et les inondations :**

La majeure partie de la commune est concernée par le risque d'inondation et donc par un PPRI. Cette zone très étendue limite considérablement le développement du village. Cela permet lors de crues de limiter les inondations venant du fleuve de l'Hérault et que cela n'entraîne pas d'impact sur les constructions et les habitants.

De plus, le projet de développement prévu sur la commune aura pour objectif de limiter les inondations provoquées par les pluies torrentielles et les épisodes cévenols. En effet, des aménagements hydrauliques tels que des noues seront aménagés afin de limiter les écoulements allant dans le centre-bourg. Le projet s'attache donc à réduire la vulnérabilité liée à l'aléa.

Dans le règlement écrit, à l'article 2, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

##### Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour la gestion des eaux pluviales :

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

##### **Le partage de la ressource en eau :**

Le projet communal a été élaboré en tenant compte de la nécessité de proposer un accès à une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante. En cohérence avec le SDAGE et le SAGE, ce projet tend à assurer la pérennité de la ressource. Dans un premier temps, il a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable, dans le but de limiter les investissements trop lourds pour la collectivité (ensemble des zones AU), mais aussi d'optimiser le nombre de foyers raccordés (ensemble des zones U). Les secteurs urbanisables ont été définis exclusivement à proximité du réseau d'adduction en eau potable existant et sur des zones suffisamment desservies. Cette mesure permettra de limiter les pertes des réseaux de distribution (gaspillage des ressources).



Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour l'alimentation en eau potable :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

**La qualité des eaux et des milieux aquatiques :**

Selon les données de 2013 de l'Agence Régionale de Santé du Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault, Usclas d'Hérault possède une eau potable de bonne qualité. Des nitrates et des pesticides ont néanmoins été détectés mais les teneurs restent inférieures aux limites de qualité. Le PLU classe les cours d'eau en zone Naturelle afin d'éviter que l'urbanisation ne vienne ajouter des effets potentiellement délétères aux cours d'eau et les préserver. Cette zone N protège également la ripisylve bordant les différents cours d'eau et répond à l'objectif de protection vis-à-vis du risque d'inondation.

La commune d'Usclas d'Hérault dispose d'une station d'épuration située au sud du village. Les zones habitées sont assainies par un système d'assainissement collectif composé d'un réseau unitaire en centre-ville et séparatif dans les extensions récentes ainsi qu'un système d'épuration par lagunage. Le taux de raccordement était évalué en 2010 à 97% des habitations de la commune. Selon les chiffres du rapport final du Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en 2011, 180 abonnés sont raccordés au réseau soit une population totale (permanente et saisonnière) de 365 habitants. Les projections établies en termes de développement communal et les besoins induits, soulignent la nécessité de revoir l'équipement d'épuration, présentant aujourd'hui une capacité de traitement trop faible au regard du nombre d'habitants. En effet, la station d'épuration sera renouvelée afin d'anticiper les besoins induits par l'ouverture des nouvelles zones qui vont être ouvertes à l'urbanisation.

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour la gestion des eaux usées :

- 1 - Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

**Le PLU est ainsi compatible avec les orientations fondamentales fixées par le SDAGE et le SAGE.**



## 4.4.2. Compatibilité avec le SRCE Languedoc-Roussillon

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées a été approuvé le 19 décembre 2014. L'articulation du PLU avec ce document régional se traduit notamment par la **prise en compte des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des sous-trames identifiés au sein de la trame verte et bleue communale et du projet de PLU.**

Afin de répondre aux enjeux et objectifs stratégiques du SRCE, le projet communal participe, par ses prescriptions réglementaires et ses choix spatiaux de développement urbain, au **maintien des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés au sein du SRCE** (traduction du maillage de la trame verte et bleue régionale à l'échelle du territoire communal), garantissant ainsi le **maintien et les possibilités de déplacements des espèces recensées sur le territoire.**

Le territoire d'Usclas d'Hérault est potentiellement concerné par 2 enjeux du SRCE, à savoir :

- La conservation de l'important réservoir de biodiversité de la Trame Bleue que forme l'Hérault,
- Garantir la perméabilité du paysage pour aider les espèces à rallier l'important bastion de biodiversité à l'est de la commune constituer d'un important ensemble de réservoirs de biodiversité de la Trame Verte.

Une déclinaison à l'échelle communale du SRCE a été effectuée et l'orientation du PADD « Protéger les continuités vertes et bleues et les éléments participant au fonctionnement écologique du territoire » traduit les enjeux supra-territoriaux de cette thématique.

### SRCE LR : Trame Verte et bleue -- Carte n°H5

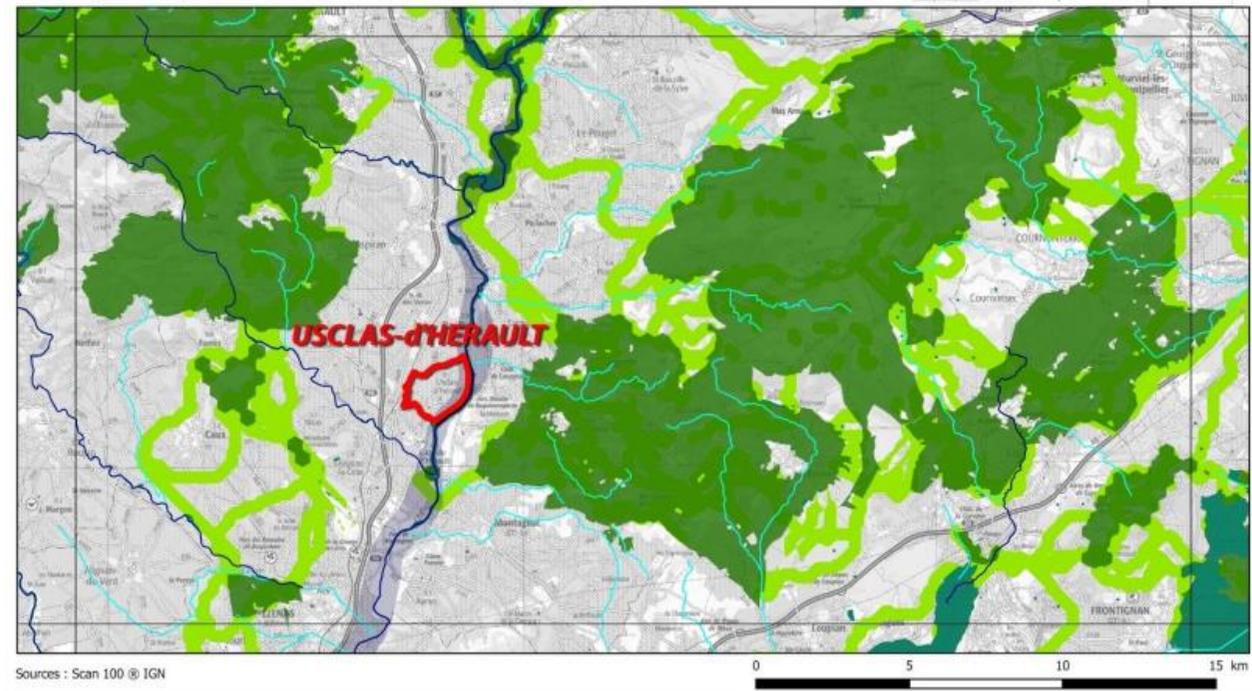
#### Trame verte :

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques
- Matrice paysagère

#### Trame bleue :

- Réservoirs de biodiversité : cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité : ZH, plans d'eau et lagunes
- Corridors écologiques : cours d'eau

L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000 ème au format d'impression A3





## 5. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

### 5.1. Incidences potentielles du projet

Le plan local d'urbanisme traduit le projet urbain d'Usclas d'Hérault à l'horizon des 10 années à venir. L'octroi de droits à construire et les règles imposées aux occupations et utilisations du sol en zone urbaine ou à urbaniser permettront principalement l'élaboration de nouvelles constructions, destinées à l'accueil de populations, d'activités ou d'équipements. Le respect strict des dispositions prévues par le code de l'urbanisme en zone agricole et en zone naturelle permettra en revanche de protéger la vocation de ces espaces à long terme, en évitant la concurrence avec d'autres modes d'occupation du sol. Il est possible d'évaluer les incidences de l'octroi de droits à construire, par composante de l'environnement.

#### 5.1.1. Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire

##### *Incidences potentielles sur les sols*

La commune d'Usclas d'Hérault se situe presque intégralement dans la vallée de l'Hérault. Cela signifie des altitudes faibles proches de celle du cours d'eau et donc des zones inondables et fertiles. Le sol est caractéristique des plaines alluviales de la zone, constitué de dépôts du Quaternaire. Ce sol très fertile est doté d'une nappe alluviale en lien avec l'Hérault qui affleure par endroit, expliquant la présence des nombreux puits. Le sol, la présence d'eau et le climat clément permettent la mise en place d'une large variété de cultures, allant de la vigne, aux céréales, aux vergers...

La commune est exposée aux phénomènes de « retrait et gonflement des argiles » avec un aléa faible mais elle n'est pas soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche), qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti.

La commune ne comporte pas de risque majeurs lié aux sols.

Avant	Après
Faible à nul	Faible à nul

##### *Incidences potentielles sur l'Air, Gaz Effet de Serre et pollution*

L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances élevées entre les résidents et les principaux pôles d'emplois, et de la préférence des ménages pour des déplacements en automobile, l'implantation de nouvelles constructions va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire pour la fréquentation des commerces et équipements.

Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables.

Par ailleurs, il est à noter que la volonté d'accueil démographique du projet reste modérée. Le covoiturage est par ailleurs de plus en plus utilisé par les habitants.

Les incidences potentielles sont les suivantes :



- Accroissement du niveau local d'émission de gaz à effet de serre
- Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables

### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements, en priorisant la densification des espaces bâtis et de nouveaux développements à proximité du bourg ;
- Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre-bourg, les équipements et les secteurs d'urbanisation future.

Avant	Après
Faible	Faible à nul

### Incidences potentielles sur les eaux superficielles

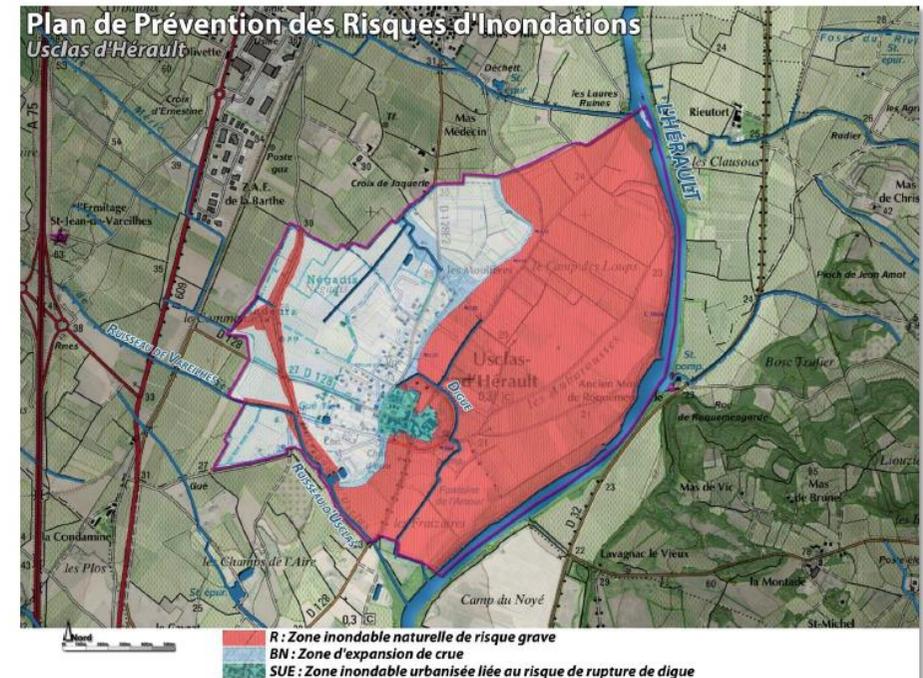
La commune d'Usclas d'Hérault est concernée par le risque inondation. 3 grands types de zones réglementaires sont présents sur la commune :

- La **zone rouge R** est une zone inondable naturelle, non urbanisée. Il s'agit de zones d'expansion des crues qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crues et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues. Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.
- La **zone bleue BN** correspond aux zones inondables non urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m). C'est une zone d'expansion des crues qui couvre des secteurs non urbanisés, la capacité d'expansion du champ des crues doit être maintenue.
- La **zone SUE** est une zone inondable urbanisée liée au risque de rupture de digue de protection. Elle correspond aux secteurs endigués, c'est à dire à la partie de l'agglomération directement protégée des crues par la digue de protection. Cette zone est soumise à une réglementation particulière afin d'assurer la sécurité des personnes en cas d'événement exceptionnel (rupture de la digue ou crue supérieure à la crue de référence).

L'implantation de nouvelles constructions peut avoir des incidences sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol et des conséquences sur les écoulements superficiels du fait de l'imperméabilisation des sols.

Les incidences potentielles sont les suivantes :

- Modification des conditions d'infiltration
- Exposition accrue au risque inondation





### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction des surfaces imperméabilisées par :
  - o l'institution d'un coefficient de pleine terre dans les secteurs Ub et AU
  - o la réglementation de l'emprise au sol maximale des constructions dans les zones Ub, AU
  - o aménagement d'espaces verts dans le secteur ouvert à l'urbanisation
- Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions du règlement pour l'ensemble des zones :
  - o « Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un le réseau de collecte public lorsqu'il existe. »
  - o « En l'absence ou en l'insuffisance de réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositions appropriées et proportionnées à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière. »
  - o Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- Mise en place d'aménagements hydrauliques tels que des noues sur le nouveau quartier urbain.

Avant	Après
Forte	Modéré

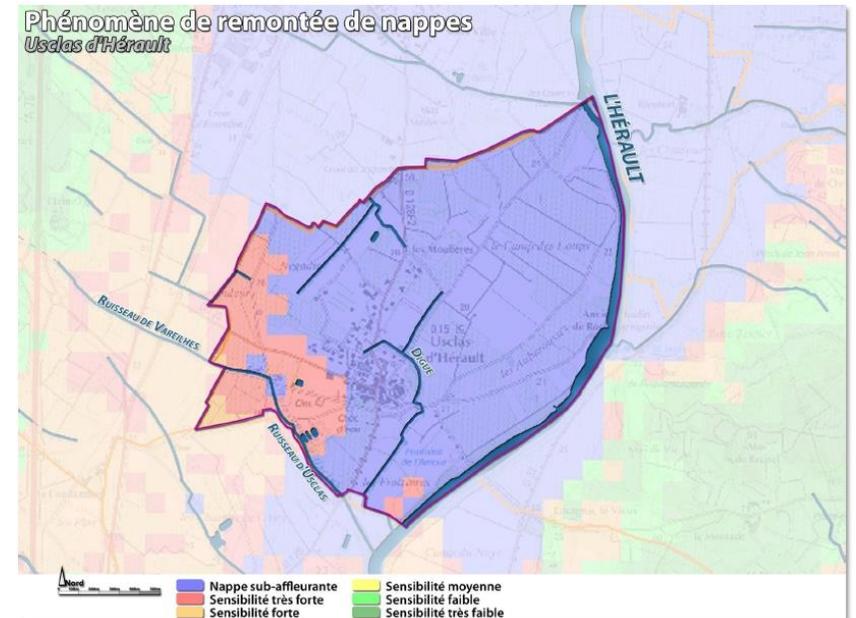
### Incidences potentielles sur les eaux souterraines

La commune est concernée par le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE de l'Hérault. Ces derniers visent la préservation des milieux aquatiques et humides, mais également une meilleure gestion de la ressource. L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaires, avec l'apparition de pressions nouvelles sur le réseau ou une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public (ne sera pas le cas en zones urbaines et à urbanisées). L'accroissement des besoins en eau par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire peut conduire à une modification du faciès des habitats humides établis en continuité des espaces urbains.

Aussi, l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation pourra avoir des conséquences notables sur la qualité des dispositifs de défense incendie. La baisse de pressions statiques induite par des raccordements excessifs sur des canalisations de faibles capacités peut être source de dysfonctionnements et de non conformités des hydrants. La mise en conformité de ces derniers pourrait accroître les pressions sur la ressource.

La commune est concernée par le phénomène de remontée des nappes. Ce phénomène ne représente pas un risque majeur pour la population mais pour les bâtiments. Le phénomène de remontée de nappes dépasse les limites du PPRI à Usclas d'Hérault. En effet, la quasi-totalité de la commune est concernée par ce phénomène lié aux nappes phréatiques :

- celles des terrasses, de petites tailles, alimentées par les écoulements gravitaires depuis les collines ;
- la nappe alluviale de l'hérault sur la partie est du territoire.





Seul le coteau Ouest passe en sensibilité très forte à forte, correspondant au problème de ruissellement évoqué sur cette partie.

### Assainissement collectif

La commune d'Usclas d'Hérault dispose d'une station d'épuration située au sud du village. Les zones habitées sont assainies par un système d'assainissement collectif composé d'un réseau unitaire en centre-ville et séparatif dans les extensions récentes ainsi qu'un système d'épuration par lagunage. Le taux de raccordement était évalué en 2010 à 97% des habitations de la commune.

### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction de la pollution des eaux pour toute construction ou ouvrage dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
- Interdiction de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.
- Interdiction d'évacuer les eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux.
- Gestion des eaux de ruissellements à la source via des dispositifs adaptés au contexte : dans le cadre de son projet, la commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif lorsqu'il existe.  
Par ailleurs, tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits afin de permettre l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Le règlement prévoit ainsi :
  - en l'absence ou en l'insuffisance de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à réaliser
  - les aménagements réalisés ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales
- Réduction des surfaces urbanisées et de l'imperméabilisation des sols : la commune a fait le choix d'un développement urbain maîtrisé et adapté pour limiter les prélèvements et préserver quantitativement la ressource en eau (espaces de pleine terre, emprise au sol réglementée).
- Le projet de développement d'Usclas d'Hérault n'engendrera pas de risque de pollution des eaux. Les rejets domestiques des nouvelles constructions du bourg seront traités par la station d'épuration, qui va être rénovée pour avoir une capacité suffisante.
- La STEP au sud du village sera réaménagée en suivant le principe de phytoépuration.
- Réduction du risque incendie par un calibrage suffisant des canalisations dans le règlement.

Avant	Après
Modéré	Faible

## 5.1.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques

### *Incidences sur les espaces naturels et forestiers et leur fonctionnalité*

Le projet de PLU entraîne une consommation faible des espaces naturels et forestiers en dehors de l'enveloppe bâtie existante. L'urbanisation de la zone AU représente l'impact direct et prévisible le plus important avec la consommation d'environ 3 ha d'espace agricole. L'OAP réalisée pour la zone met en place des orientations pour limiter l'impact de l'urbanisation sur ce milieu et favoriser l'intégration paysagère du bâti. Le maintien d'espaces verts au sein de l'OAP minore également la consommation des espaces naturels au sein de l'enveloppe bâtie, la mise en place de desserte sous forme de bouclage limite l'utilisation des aires de retournement et l'artificialisation des sols. Par ailleurs, le règlement impose la présence d'espaces de pleine terre (50%). Les cheminements doux proposés limitent également l'imperméabilisation des sols et la destruction des espèces.



Aucun développement n'est envisagé sur les entités naturelles remarquables de la commune. Les impacts potentiels sur les milieux naturels restent donc limités.

### *Incidences sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*

Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations. Le projet de PLU induit des impacts très limités sur la préservation des continuités écologiques dans la mesure où la très grande majorité des secteurs de développement se situe en continuité des enveloppes bâties existantes.

L'urbanisation nouvelle prévue par le PLU engendre néanmoins les incidences suivantes :

- Perturbation des cycles de vie et des espèces
- Destruction des milieux d'individus

### **Mesures d'évitement et de réduction envisagées**

- Maintien du classement des secteurs agricoles en zone A.
- Préservation des milieux sensibles : Espaces boisés classés. Dans le cadre du PLU, la commune a classé en EBC plus de 20 hectares, se situant sur la ripisylve du fleuve de l'Hérault.
- Classement des espaces naturels en zone N
- Maintien des corridors écologiques par la préservation de la trame verte et bleue (en zone N) et protections des haies remarquables et ripisylves au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Préservation d'espaces libres de construction (emprise au sol, coefficient de pleine terre) pour limiter l'imperméabilisation et favoriser la préservation de la flore existante.

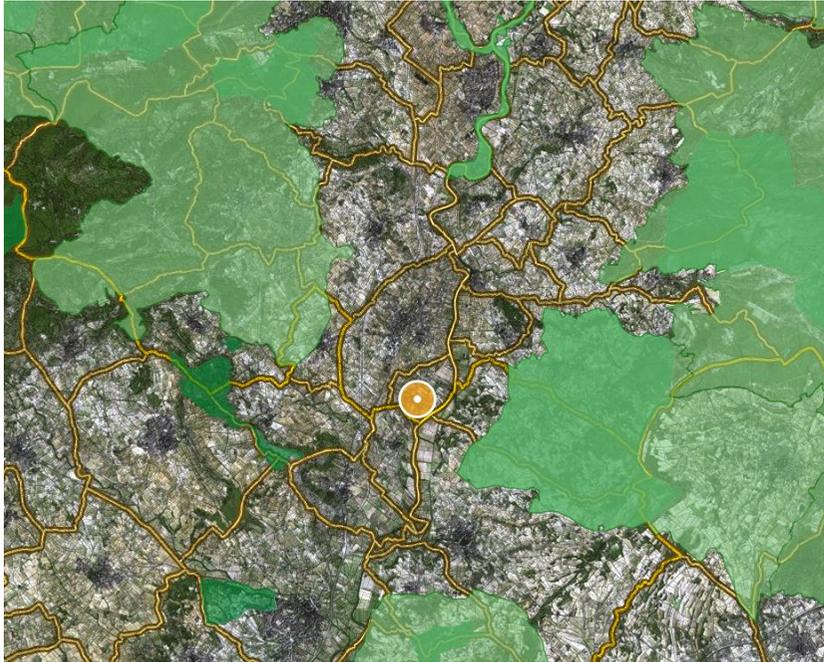
L'ensemble de ces dispositions assure la protection des milieux naturels. Le projet s'attache ainsi à limiter l'impact sur les continuités écologiques identifiées et à favoriser la préservation des espèces animales et végétales.

Avant	Après
Faible	Faible à nul



## Incidences au regard des protections environnementales existantes

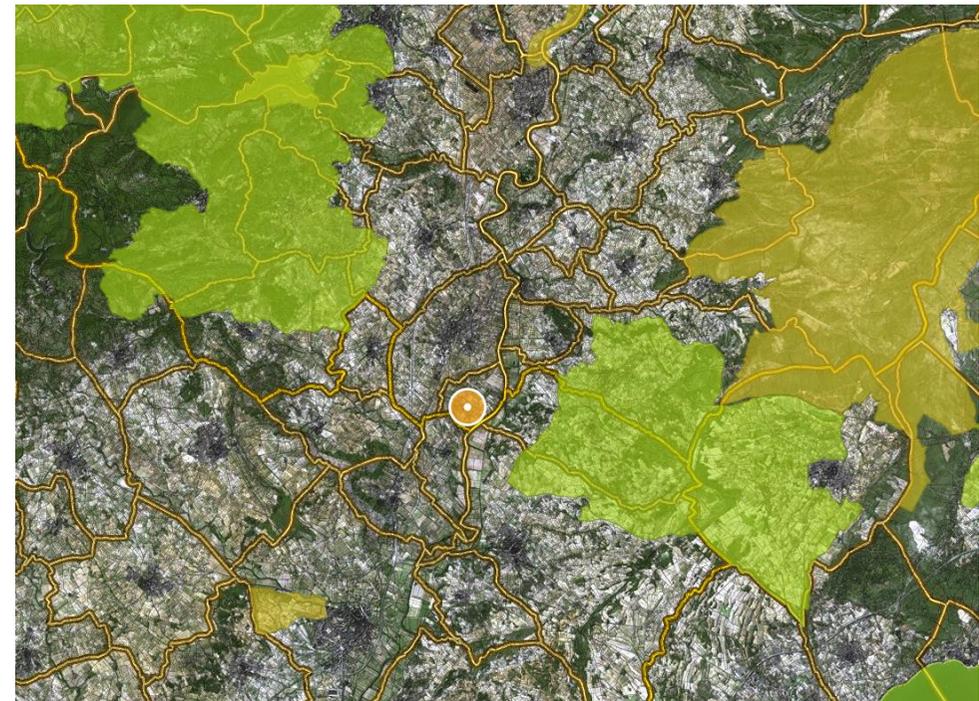
La commune d'Usclas d'Hérault n'est pas concernée par des protections environnementales sur son territoire.



Délimitation des ZNIEFF de type 1 et de type 2.

-  ZNIEFF type I, première génération
-  ZNIEFF type I, deuxième génération
-  ZNIEFF type II, première génération
-  ZNIEFF type II, deuxième génération

Délimitation des zones Natura 2000.



-  Site d'importance communautaire (SIC)
-  Zone de protection spéciale (ZPS)

Trois ZSC (Zones Spéciales de Conservation), zones Natura 2000 issues de la Directive Habitats / Faune / Flore sont présentes dans un rayon de 7 à 10 km autour d'Usclas d'Hérault : « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas » (FR9101393), « Aqueduc de Pézenas » (FR9102005) et « Mines de Villeneuve » (FR9102007).



Partant du constat de l'éloignement des sites Natura 2000, de l'absence de protection environnementales sur la commune et surtout de l'éloignement des secteurs de développement de l'urbanisation, les impacts potentiels sur les milieux classés en zone Natura 2000 restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole.

### Légende

Emprise de la commune

#### Éléments de la Trame Verte et Bleue

Zonages règlementaires d'enjeux biodiversité (Natura2000, ZNIEFF, ENS, EBC)

Réseau hydrographique :

Cours d'eau Liste 1 (L. 214-17)

Fleuves

Rivières

Canaux

Autres cours d'eau

#### Éléments fragmentant

Autoroutes

Routes principales

Emprise urbaine

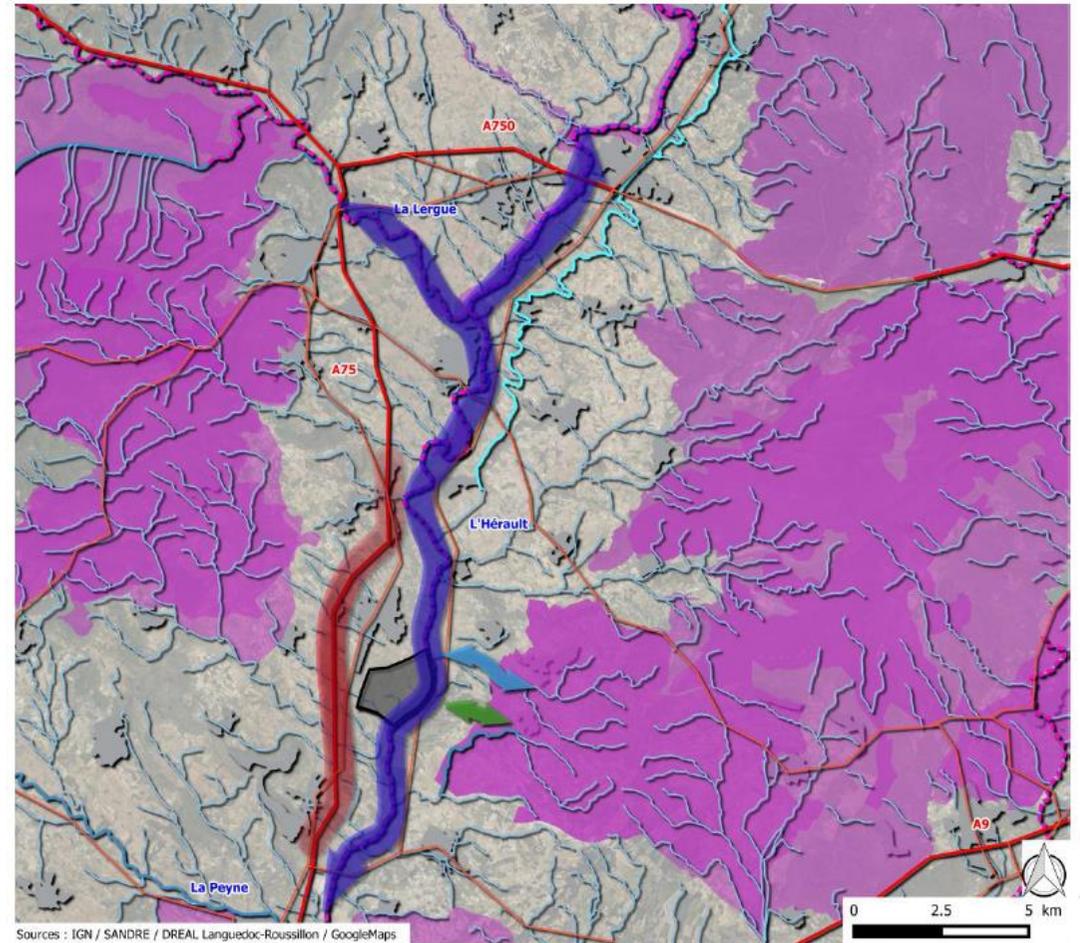
Barrière à la dispersion est/ouest

#### Enjeux supra-territoriaux

Inclusion dans la Trame bleue régionale

Liaison est via la Trame Verte

Liaison est via la Trame Bleue



### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Définition fine de la trame verte et bleue à l'échelle supra communale et déclinaison locale.
- Protection de la trame verte et bleue avec un zonage en N et des espaces boisés classés.
- Définition du projet et du développement de l'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés.
- Eloignement des constructions par rapport à la trame verte et bleue.

Avant	Après
Faible à nul	Nul



### 5.1.3. Incidences sur la préservation des paysages naturels ou urbains, des grandes perspectives paysagères des sites et du patrimoine bâti

---

La commune d'Usclas d'Hérault se compose de plusieurs entités paysagères :

- Le centre urbanisé.
- La plaine de l'Hérault.
- Le plateau : entre plaine et collines.

On identifie sur la commune un certain nombre d'éléments bâtis à dimension patrimoniale (croix, petit bâti, patrimoine religieux) et quelques arbres remarquables.

Le projet communal s'articule autour de la préservation du patrimoine naturel, agricole et bâti comme énoncé dans l'axe 1 du PADD.

Les incidences potentielles du PLU sont les suivantes :

- Perte d'identité et dégradation du cadre de vie.
- Dégradation du patrimoine bâti urbain et des espaces agricoles.
- Destruction du petit patrimoine.

#### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Protection des éléments d'intérêt paysagers (haies, espaces libres, arbres remarquables) au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Maintien du caractère historique agricole et aéré par une réglementation de l'emprise au sol et des espaces de pleine terre en zone U et AU.
- Maintien d'espaces verts dans l'OAP et des franges urbaines.
- Protection du patrimoine bâti d'intérêt patrimonial à conserver au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Maintien de la morphologie urbaine historique de la commune (réglementation des limites par rapport aux voies, aux limites séparatives...).
- Valorisation du paysage par un itinéraire de cheminements piétons et des liaisons modes doux.
- Les articles relatifs à la hauteur ou à l'aspect extérieur des constructions ont également été rédigés de manière à favoriser l'intégration des futures constructions en harmonie avec les bâtiments existants.
- L'aspect extérieur des constructions fait également l'objet de préconisations destinées à assurer le maintien des qualités esthétiques des différents secteurs, grâce à l'article 5.

Avant	Après
Modéré	Faible à Nul



## 5.1.4. Incidences sur le milieu urbain

### *Incidences sur l'activité et les espaces agricoles et sur leur fonctionnalité*

Usclas d'Hérault est marquée par l'activité agricole avec une grande part du territoire valorisée par les cultures. La commune n'est pas concernée par des zones agricoles protégées ou bénéficiant d'aménagements particuliers.

Le projet implique une diminution de surfaces agricoles, soit la consommation de 3 hectares de parcelles déclarées au RPG 2015. Afin de contribuer à la préservation des espaces agricoles, le projet de PLU prévoit de classer une majorité de la commune en zone A.

Les incidences potentielles du PLU sont les suivantes :

- Consommation d'espaces agricoles.

### **Mesures d'évitement et de réduction envisagées**

- Classement de 219,9 hectares en zone agricole.
- Un règlement de la zone agricole qui bloque tout mitage des espaces agricoles par de nouvelles constructions tout en garantissant les possibilités d'évolution, d'extension et de diversification des activités agricoles et des possibilités d'implantations de nouvelles.

Avant	Après
Faible	Faible à nul

### *Incidences sur les déplacements et les transports*

Les mobilités quotidiennes se caractérisent par une forte croissance des déplacements tous motifs, ce qui a une incidence sur l'organisation de la commune et les modes de déplacements.

L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroît de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire, ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes.

L'accueil d'une population supplémentaire engendre un stationnement supplémentaire pouvant encombrer l'espace public.

Les incidences potentielles du PLU sont donc les suivantes :

- Augmentation du trafic routier et de la dangerosité sur certains axes.
- Réorganisation des voies de desserte.
- Accroissement au niveau local d'émission de gaz à effet de serre.
- Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables.



### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre-bourg, les équipements et les secteurs d'urbanisation future.
- Encouragement aux déplacements piétons.
- Une prise en charge du stationnement hors des voies publiques à la parcelle pour les habitations en zone Ub et AU
- prise en compte, dans le règlement et pour l'ensemble des zones des modalités d'accès et de desserte pour garantir un paysage urbain de qualité :
  - « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil. »
  - « Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. »
  - « Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. »
  - « Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ».
- Création de voies de desserte sous forme de bouclage et minimisant les impasses sur l'OAP.

Avant	Après
Modéré	Faible

## 5.2. Prise en compte des risques par le PLU

La commune d'Usclas d'Hérault est concernée par plusieurs risques naturels sur son territoire.

### 5.2.1. Le risque d'inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Hérault approuvé le 18 février 2005 concerne la majeure partie de la commune. Ce risque représente un enjeu fort qui conditionne le développement de la commune.

Ce risque d'inondation est corrélé avec le risque de rupture de barrage ou de digue.

La carte du PPRI définit 5 grands types de zones réglementaires dont 3 sont présents à Usclas-d'Hérault :

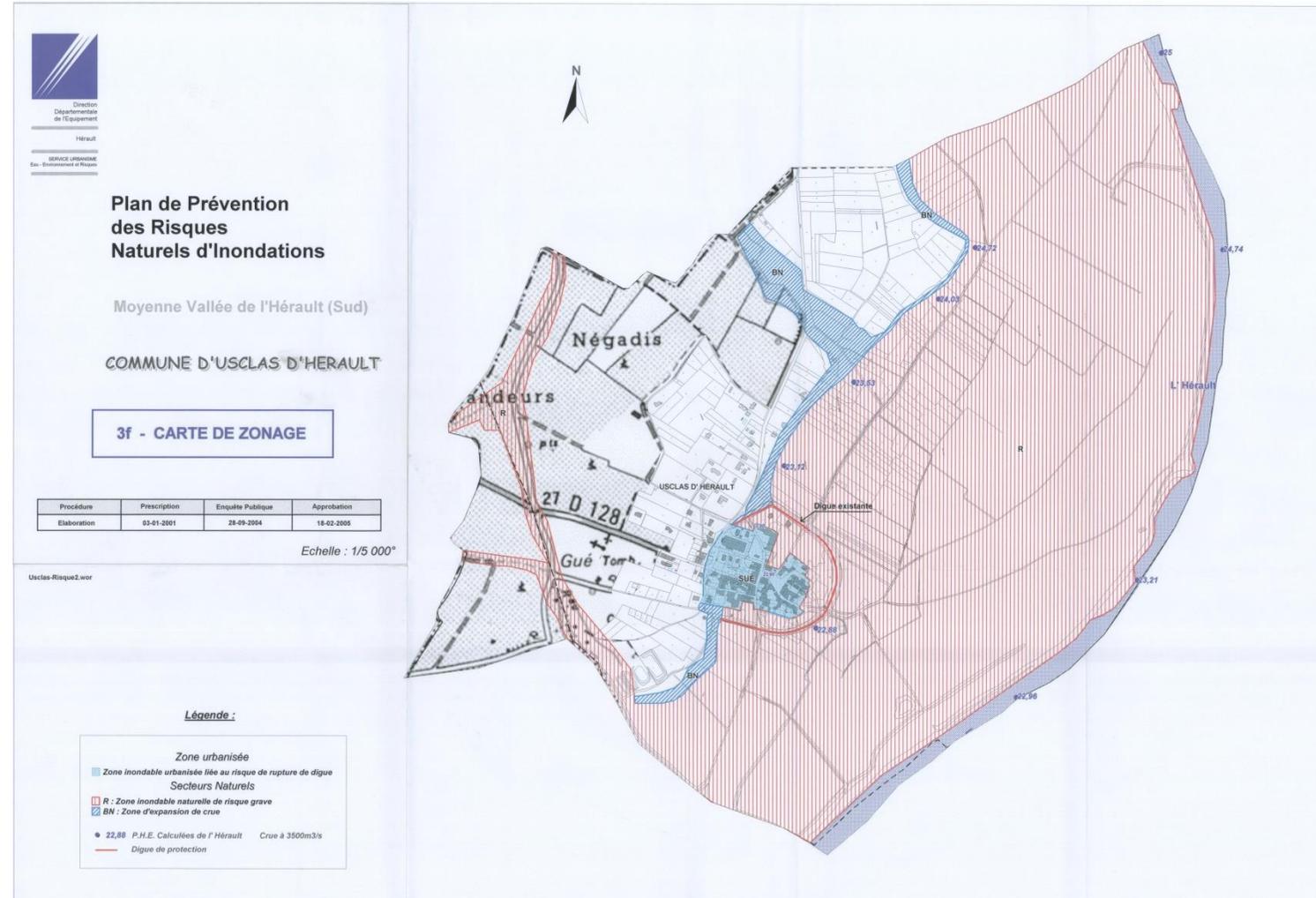
- La zone rouge R est une zone inondable naturelle, non urbanisée. Il s'agit de zones d'expansion des crues qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crues et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues. Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.
- La zone bleue BN correspond aux zones inondables non urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m). C'est une zone d'expansion des crues qui couvre des secteurs non urbanisés, la capacité d'expansion du champ des crues doit être maintenue.
- La zone SUE est une zone inondable urbanisée liée au risque de rupture de digue de protection. Elle correspond aux secteurs endigués, c'est à dire à la partie de l'agglomération directement protégée des crues par la digue de protection. Cette zone est soumise à une réglementation particulière afin d'assurer la sécurité des personnes en cas d'événement exceptionnel (rupture de la digue ou crue supérieure à la crue de référence).



Le PLU prend en compte ce risque par :

- La délimitation en zone A de la surface concernée par le PPRI zone rouge.
- Le développement de l'urbanisation non prévu dans le secteur du PPRI.
- Une mention dans chaque zone du règlement sur les zones concernées par le PPRI.

Les zones concernées par le PPRI en aléa fort correspondent à des espaces naturels sur lesquels le PLU ne prévoit pas d'urbanisation.



Source : Services de l'Etat dans l'Hérault



## 5.2.2. Le risque de remontée de nappes

Le phénomène de remontée de nappes n'est pas un risque majeur pour la population, mais pour les bâtiments. Le phénomène de remontée de nappes dépasse les limites du PPRI à Usclas-d'Hérault.

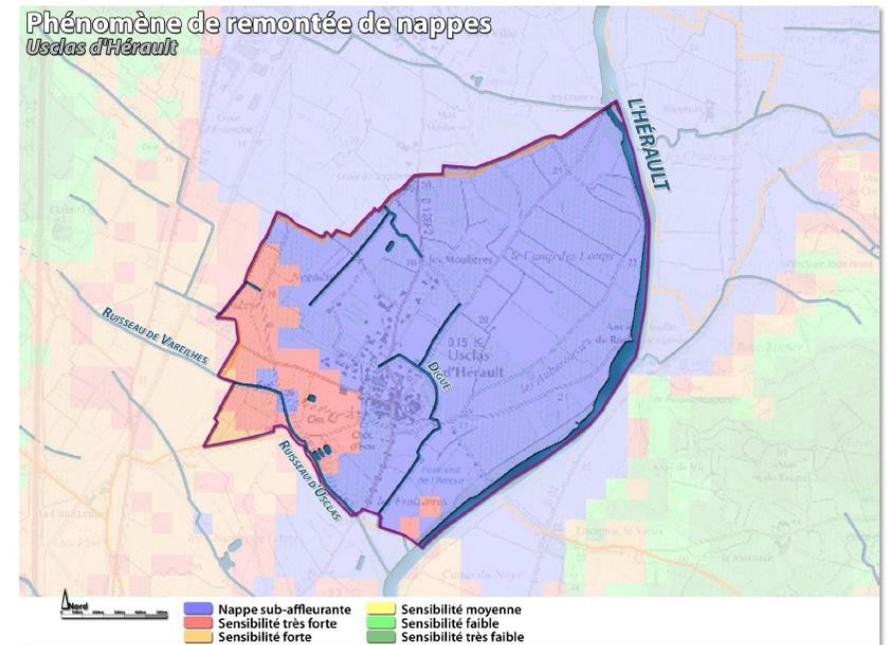
En effet, la quasi-totalité de la commune est concernée par ce phénomène lié aux nappes phréatiques :

- Celles des terrasses, de petites tailles, alimentées par les écoulements gravitaires depuis les collines.
- La nappe alluviale de l'Hérault sur la partie est du territoire.

Seul le coteau Ouest passe en sensibilité très forte à forte, correspondant au problème de ruissellement évoqué sur cette partie.

Le risque de rupture de barrage et de digue est associé au risque inondation.

La définition des secteurs d'urbanisation ne représente pas un enjeu majeur sur la commune de Usclas. Les secteurs ouverts à l'urbanisation concernés par ce risque mais des aménagements hydrauliques seront effectués dans le but de limiter les écoulements des eaux pluviales dans le village.



## 5.2.3. Le risque retrait-gonflement des sols argileux

La commune est exposée aux phénomènes de « retrait et gonflement des argiles » avec un aléa faible mais elle n'est pas soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche), qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti. La mise en œuvre du PLU ne représente en ce sens pas un enjeu.



Source : Ministère de l'environnement - BRGM



## 5.2.4. Le risque feu de forêt / Incendie

La commune est exposée **partiellement à l'aléa feu de forêt, avec un aléa moyen.**



De façon générale, le développement de l'urbanisation engendre une exposition accrue des personnes et des biens au risque d'incendie. La réduction de ce risque est prévue par le PLU :

- Pas de développement de l'urbanisation sur les secteurs concernés par un aléa feu de forêt moyen.
- Réduction du risque de départ d'incendie par un développement urbain situé au sein et en continuité de l'enveloppe bâtie existante.
- Des dispositions réglementaires assurant le gabarit des voies pour satisfaire les règles d'accès (« Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement »).



## 5.3. Impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement

---

### 5.3.1. L'impact sur l'offre en habitat

---

Le PLU d'Usclas d'Hérault va avoir un impact positif sur l'offre d'habitat. En effet, la commune s'est fixé l'objectif d'accueillir une population diversifiée avec environ 80 nouveaux habitants pour près de 448 habitants en 2027. Au travers de cet objectif, il s'agit de contribuer au dynamisme de la commune, et au maintien de ses équipements, commerces et services. Le projet de la commune projette la création d'environ 35 logements à l'horizon du PLU. En plus de définir une offre supplémentaire en logements et adaptée à la foi à son dynamisme et ses capacités d'accueil, le PLU cherche à développer une offre d'habitat diversifiée à la fois en termes de densité et de typologie d'habitat. En ce sens, la commune projette de développer son parc de logements en offrant des possibilités d'installation pour différentes catégories de population. Cette intention se traduit par l'établissement de plusieurs outils dans le PLU :

- Faciliter l'urbanisation dans les dents creuses du village en mettant en place des dispositions réglementaires permettant une densification raisonnée des zones urbaines.
- Développer de nouvelles zones d'habitat en continuité du bâti (zones AU).
- Diversifier les types d'habitat et les types de population accueillie, en facilitant le développement de l'habitat groupé et pavillonnaire et en proposant une taille de parcelles diversifiée induisant des densités variées (OAP).

La mise en place d'OAP et d'une réglementation qui prévoient des principes de déplacements automobiles (principes de voirie), piétons, de création d'espaces communs et d'espaces verts, de traitement des limites urbaines, de recul par rapport aux voiries et de traitement des abords des axes. Cela va également avoir un impact positif sur la qualité de la production de logements. Ces orientations, qui devront être respectées, garantissent en effet une qualité de vie dans les futurs quartiers.

Ces choix d'urbanisation ont pour but d'offrir de bonnes conditions d'accueil à la population en privilégiant une urbanisation proche du pôle de vie du centre-bourg.

### 5.3.2. L'impact sur les équipements et les infrastructures

---

L'accueil démographique sur la commune va générer des besoins en matière de déplacements. La hausse des flux prévisibles va se traduire par un développement du trafic automobile, en l'absence d'un réseau de transport collectif. L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances assez importantes entre les résidents et les principaux pôles d'emploi et de la préférence des ménages pour les déplacements automobiles, le PLU prévoit :

- La réduction des déplacements nécessaires en priorisant la densification dans les espaces bâtis et du développement en continuité du bâti.
- La réduction des obligations de recours à la voiture, grâce à la sécurisation d'itinéraires de déplacements et au développement de cheminements doux du bourg vers les quartiers.
- L'encouragement des déplacements piétonniers par le réaménagement du centre-bourg.

L'offre en équipements, peu développée (absence de commerces de proximité par exemple) est néanmoins suffisamment présente pour satisfaire en partie les besoins journaliers de la population en présence. Parmi les équipements, on notera la présence de la mairie, du cimetière, d'ateliers municipaux, du château d'eau, de la station d'épuration. Les équipements s'organisent ainsi autour de la centralité historique d'Usclas d'Hérault.



### 5.3.3. L'impact sur l'activité économique et l'emploi

---

L'accueil d'une population nouvelle engendre la nécessité d'apporter des activités sur la commune, que ce soit pour offrir plus d'emploi, ou de façon indirecte, répondre aux besoins quotidiens des habitants. Pour conforter l'économie locale et développer d'autres activités, le PLU mobilise plusieurs outils :

- Permettre le développement des commerces et activités de service dans les secteurs urbanisés de la commune (dans le règlement écrit).
- Soutenir l'activité agricole, grâce à la préservation des espaces agricoles et la prise en compte des projets des exploitants dans le projet de développement communal, en autorisant les nouvelles implantations à vocation agricole en zone A.
- Aménagement du terrain multisport pour développer un nouvel espace récréatif de proximité.

### 5.3.4. Indicateurs de suivi

---

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- La préservation des éléments du patrimoine et de la trame verte et bleue.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	<b>Attractivité démographique</b>	Population municipale, recensement de la population	INSEE	Nombre d'habitants	Annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	<b>Fonctionnement du bassin d'emploi</b>	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population	INSEE	% de la population active	Annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	Annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	<b>Attractivité économique</b>	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	Nombre d'emplois	Annuelle, N-3			Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	Unités, par secteur d'activité	Annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune
	<b>Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)</b>	<b>Dynamiques résidentielles</b>	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	Nombre de résidences principales	Annuelle, N-3		



		Taux de vacance recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	Annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	<b>Diversité du parc de résidences principales</b>	Taux de logement HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	Annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	Annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	<b>Dynamique de la construction</b>	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	Semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
<b>Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux</b>	<b>Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)</b>	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	Annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	Annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Gestionnaire	% des dispositifs d'assainissement	Annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6



		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Gestionnaire	nombre d'élèves	Annuelle, N-1			Comparaison à la capacité des équipements
<b>S'assurer du maintien de l'activité agricole</b>	<b>Ampleur et rythme de l'artificialisation</b>	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Service urbanisme compétent	m <sup>2</sup> par an	Annuelle, N-1			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6 en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
		Registre des permis de construire Déclaration de projet	Service urbanisme compétent	Nombre	Annuelle, N-1			Analyse du nombre de projets agricoles réalisés, implantation de nouvelles exploitations
<b>S'assurer du maintien de la trame verte et bleue et des éléments de patrimoine</b>	<b>Efficacité des outils de protection</b>	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire Déclaration de projet sur les terrains présentant des éléments de paysage	Service urbanisme compétent	éléments	Annuelle, N-1			Non destruction des éléments protégés Maintien du patrimoine présent sur la commune
		Registre des permis de construire Déclaration de projet	Service urbanisme compétent	Nombre	Annuelle, N-1			Maintien des haies, des éléments boisés, des arbres remarquables