



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			27.04.2012
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	11.12.2014		
Révision allégée n°1 du PLU	11.03.2015		03.02.2017
Révision allégée n°2 du PLU	11.03.2015		03.02.2017
3 ^{ème} modification du PLU	16.12.2015		03.02.2017
2 ^{ème} modification simplifiée du PLU	22.07.2020		28.01.2021
4 ^{ème} modification du PLU	22.07.2020		28.01.2021

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Montagnac

5 Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84
contact@ville-montagnac.fr

Equipe URBANIS

Chef de projet

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact URBANIS

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

INTRODUCTION

1 - Portée du règlement du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Montagnac (34).

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personnes publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du Chapitre I, du Titre I, du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L. 111-7 à L ; 111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R. 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

Aux périmètres visés à l'article R. 123-13 (servitudes d'utilité publique, périmètre de sursis à statuer.....) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information dans les annexes.

Aux espaces boisés classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les constructions et utilisations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, d'installations classées, de protection du patrimoine archéologique.....

2 - Rappel des procédures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable instituée par l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.

Le stationnement isolé des caravanes est soumis à autorisation conformément aux articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme.

3 – Adaptations mineures

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application des alinéas 3 et 4 de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

4 – Reconstruction des locaux à la suite d'un sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable délimitée par le P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, lorsque la cause du sinistre est l'inondation, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la **restauration d'un bâtiment** dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

5 – Constructions non conformes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6 – Marges de recul

Des zones non aedificandi le long de certains cours d'eau permanents ou temporaires de la commune. Les bandes de terrains visés ci-dessus et dans lesquelles l'édification de constructions, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixés :

COURS D'EAU	LARGEUR DE LA BANDE	OBSERVATIONS
1 - Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques : Ruisseau de la Font du Loup Ruisseau du renard Ruisseau de St Martin Ruisseau de St Aube	) 40 m)	) soit 20 m de part et d'autre de l'axe)
2 - Autres cours d'eau permanents ou temporaires	4 m minimum de part et d'autre des berges	

7 – Lutte contre le bruit des infrastructures de transports terrestres

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les bâtiments à construire dans les secteurs définis de part et d'autre de la RD 613 (ex RN 113) par l'arrêté préfectoral n°2001-I-976 du 13 mars 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Hérault, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux prescriptions de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996.

L'ensemble des informations relatives au classement sonore de la RD 613 (ex RN 113) et aux prescriptions d'isolement acoustique à respecter sont reportés en annexe au PLU.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu. Elle recouvre le centre historique et les faubourgs.

La zone UA est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière et industrielle.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2 ; sont notamment interdits :

En zone inondable de risque grave R :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.
- Les constructions nouvelles et les créations de logements.
- Les créations d'ouverture en dessous de la cote des plus hautes eaux (PHE).
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'augmentation de leur capacité.

En zone inondable urbanisée de risque important BU :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.
- Les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées.
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs.

En zone inondable naturelle de risque important BN :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.
- Les constructions nouvelles et les créations de logements.
- Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE.
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.

Article UA 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Qu'elles puissent par leur nature être implantées en zone à vocation d'habitat ;
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Est également admise l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviairespeut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont admis :

En zone inondable de risque grave R :

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension de bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 20 m² au sol (une seule fois) sous réserve :
 - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel ;
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;

- Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension des bâtiments d'activités, hors ceux interdits en application de l'article UA 1, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :
 - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ;
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
 Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soit calée à la cote PHE + 30 cm, lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.

En zone inondable urbanisée de risque important BU :

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes, ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- La création de logements, d'activités autorisées en application de l'article UA 1 ou de surface habitable, sous réserve sur la surface des planchers soit calée au minimum à la cote des PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
- L'extension des bâtiments d'habitation, d'activités autorisées en application de l'article UA 1, sous réserve :
 - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ;
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
 Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

En zone inondable naturelle de risque important BN :

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension de bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 20 m² au sol (une seule fois) sous réserve :
 - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension des bâtiments d'activités autorisées en application de l'article UA 1, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :
 - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ;
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soit calée à la cote PHE + 30 cm, lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

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

L'accès direct sur la RD 613 (ex RN 113) est interdit si la propriété peut être desservie par une autre voie. Dans le cas contraire, les divers modes d'occupation du sol admis peuvent être interdits sur les propriétés desservies par la RD 613 si l'accès direct présente un danger pour la sécurité.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des services publics (notamment ramassage des ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules en tous genres, qu'il s'agisse de véhicules privés ou des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

3) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible (pose en corniches ou bandeaux).

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou d'une construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles fixés sur les façades. Ces câbles emprunteront le même tracé et devront s'intégrer le plus discrètement possible le long des lignes de composition de la façade (corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales).

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Un retrait par rapport à l'alignement est toutefois autorisé :

- pour assurer un raccordement correct avec des constructions voisines existantes ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou une partie importante d'îlot ayant une surface minimale de 3 000 m².

Cas particulier : Piscines

Les piscines devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Dans la bande de constructibilité d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 3000 m² et ayant une façade sur l'alignement supérieur ou égale à 30 mètres.
- En cas d'extension, surélévation ou changement de destination d'une construction existante implantée en retrait de la limite séparative.

Dans ces deux cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres). Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisées dans la limite maximum de 1 m de profondeur.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - Dans la bande de constructibilité secondaire, au delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres). Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée au droit de la limite séparative, ne dépasse pas 4 mètres.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier : Terrasses

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments à destination d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs absolues respectives ($L = (H1 + H2)/3$).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut pas être inférieure à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes à l'habitation.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTE

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50%. La marge de recul obligatoire, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée, et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne, soit la plus élevée, soit la moins élevée.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de transformations, extensions, adjonctions portant sur les constructions existantes, à condition que ces extensions n'entraînent pas une augmentation de plus de 10% de la surface de planchers existants.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant qui supporte la construction jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur de toute construction nouvelle est fixée à 3 étages et 10,50 m hors tout.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admis pour les annexes fonctionnelles notamment cheminées, antennes, machineries d'ascenseur et monte-charge.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Tout projet de construction présentant une architecture traditionnelle ou régionale ne doit pas sombrer dans le pastiche et doit utiliser des matériaux traditionnels.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales

Les murs pignons devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les paraboles seront interdites sur les façades et pignons visibles depuis la rue.

Les climatiseurs, à défaut d'autre solution (pose en façade sur cour ou jardin), sont autorisés sur les façades et pignons visibles depuis la rue, à condition :

- d'être intégrés architecturalement au plan de composition de la façade ;
- d'être encastrés au plan de la façade ou d'être masqués par un cache esthétique en bois ou en métal d'une teinte identique à celle de la façade ou des menuiseries ; dans ce cas, le climatiseur devra être posé à une hauteur minimum de 3,50 m mesurée à partir du niveau de la voie ou de l'espace public.

L'eau de condensation produite par le climatiseur devra être évacuée selon les règles de l'art, sans écoulement direct sur la voie ou l'espace public (évacuation au réseau pluvial par les gouttières existantes ou par des cunettes ou goulottes posées le long de la façade).

Constructions neuves

▪ Volume

Les volumes des constructions neuves devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

▪ Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 30%.

Elles seront exécutées en tuiles canal de teinte traditionnelle.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment et que leur superficie n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction. Les revêtements de sol des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

▪ Façades

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut, devra être respectée.

Les enduits extérieurs seront exécutés de la teinte et du grain des anciens enduits, de préférence au mortier de chaux. Les teintes colorées trop agressives sont exclues.

Les menuiseries extérieures seront en bois.

Une architecture contemporaine, des extensions présentant une composition harmonieuse différente de celles rencontrées dans le bâti traditionnel peut être acceptée si elle utilise des matériaux modernes de qualité, par exemple : bardage bois naturel de qualité, menuiseries et bardage acier naturel ou peint, menuiseries en aluminium laqué, couvertures, descentes en zinc, cuivre, alu laqué... toiture terrasse végétalisée ou intégrant des capteurs solaires, etc...

Restauration des bâtiments anciens

▪ Dispositions générales

Le patrimoine local formé par le bâti ancien de qualité des ilots du centre historique et des faubourgs vigneron doit être préservé et mis en valeur.

▪ Volume

L'architecture et les épannelages devront être préservés.

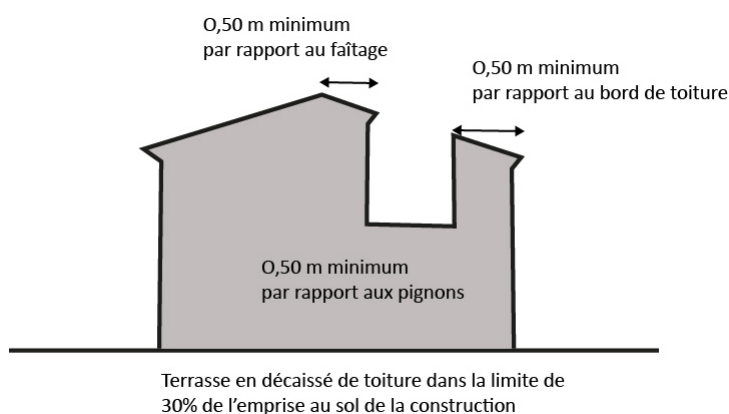
Des aménagements, modifications et extensions mesurées pourront être acceptés si ils respectent et maintiennent la composition et les dispositions d'origine présentant un intérêt architectural : ouvertures, balcons, portails, décor, corniches, etc...

▪ Toiture

La tuile ancienne sera récupérée et placée de préférence en couvert. En l'absence de tuile ancienne, utiliser une tuile canal vieillie. Le maintien des savoir faire, les formes traditionnelles doivent être préservées.

Les terrasses en décaissé de toiture, les puits de lumière sont autorisés, y compris sur le versant de couverture donnant sur l'espace public, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte aux abords des monuments historiques (ajout ABF)
- de respecter une distance de 0,50 m minimum par rapport :
 - au faîtage,
 - aux pignons,
 - et au bord de toiture ;
- de respecter une distance de 2 m de hauteur à parti du plancher (ajout ABF)
- et de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction.



▪ Les façades

Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de l'équilibre général de la façade et de la proportion des ouvertures (plus hautes que larges).

Le décrépiage de la façade sera exécuté avec soin, excluant tout bouchardage. Seules les maçonneries constituées d'un appareil de pierres réglés à joints fins pourront rester apparentes.

Les enduits seront exécutés à la chaux naturelle en trois couches. La dernière étant talochée fine.

Si la façade présente des éléments décoratifs en trompe l'œil tels que frises ou bandeaux, ceux-ci devront être préservés ou reproduits.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ; le PVC est interdit.

Les menuiseries extérieures seront exécutées en bois. Elles seront teintées dans les teintes traditionnelles. Les menuiseries en PVC ou aluminium sont interdites.

Les portails traditionnels des maisons et caves vigneronnes devront être conservés ou restaurés ou remplacés à l'identique.

Toutefois, en cas de réhabilitation complète ou d'aménagement d'ensemble avec restauration de façade, il pourra être demandé :

- la suppression de tout ce qui procède d'un appauvrissement de l'architecture,
- la conservation ou la restitution d'ouvertures ex : lorsque la composition d'une façade a été perturbée par des percements intempestifs,
- la conservation ou la restitution de fenêtres de style en bois peint, portes d'entrée, portails vigneronnes en façade sur rue.

Des menuiseries en métal naturel ou peint pourront remplacer les menuiseries bois en accord avec la composition de la façade notamment sur cour ou en rez-de-chaussée sur rue.

Devantures commerciales

Les percements nouveaux devront s'adapter à l'architecture du bâtiment et s'harmoniser avec les ouvertures existantes sur la façade.

Les vitrines des devantures commerciales seront prévues à 15 cm en retrait de la façade

Les devantures anciennes en bois seront dans la mesure du possible conservées.

Les enseignes fixées à plat sur la façade seront placées au-dessus du linteau et n'excéderont pas la largeur de la baie. Les enseignes en drapeau seront posées au-dessous du 1er étage ; leurs dimensions n'excéderont pas 0,80m x 0,80 m.

Article UA 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les obligations sont les suivantes :

Habitation collective :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L. 123-1-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme).

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 50 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'urbanisme.

Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins par 50 m² de terrain.

Dans les opérations de construction réalisées sur un terrain de plus de 3000 m² de superficie, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres plantés.

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. applicable dans cette zone est de 3.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone principalement affectée à de l'habitat, sous forme d'individuel et de petits collectifs.

La zone UC est :

- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article UC 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UC2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière ou industrielle.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

Article UC 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Qu'elles puissent par leur nature être implantées en zone à vocation d'habitat ;
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Est également admise l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,

- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

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

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des services publics (notamment ramassage des ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules en tous genres, qu'il s'agisse de véhicules privés ou des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

3) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent dans la mesure du possible être établis en souterrain ; dans ce cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments ou implantations nouvelles doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, sauf en bordure de voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Constructions isolées et lotissements de constructions isolées

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite parcellaire est admise :

- pour une construction projetée, sur une parcelle existante à la date d'approbation du PLU et ayant une largeur inférieure ou égale à 14 mètres ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes nouvelles telles que garages, remises, etc... ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur totale, à mesurer le long de la limite séparative. Si cette construction annexe s'adosse au bâtiment principal, la distance minimale visée au premier paragraphe à respecter pour ce bâtiment principal pourra être réduite à 3 mètres, sans être inférieure à H/2.
- pour édifier des bâtiments jumelés en mitoyenneté, de dimensions sensiblement équivalentes, respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des façades (matériaux, couleurs) et des toitures (matériaux, pentes).
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

2) Lotissement de constructions contiguës et groupes d'habitations

Sauf en ce qui concerne les limites de la propriété sur laquelle l'opération est projetée, les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux groupes d'habitations.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) À moins d'être contigus, les bâtiments à destination d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la somme de leurs hauteurs $L = (H1 + H2)/2$.

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées des seules ouvertures des pièces non habitables, la distance visée ci-dessus peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment.

2) À moins d'être contigus, les bâtiments de destination autre que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L = H/2$)

3) En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes (garages, abris de jardins...)

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTE

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la hauteur doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait (R) de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement ($H = L + R$).

Pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la hauteur ne doit pas excéder la largeur réglementaire des emprises des voies publiques soit 8 m ($H = L = 8$ m ou $H = 8\text{m} + R$, s'il existe un retrait obligatoire).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (support des constructions) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale autorisée d'une construction nouvelle est de 10,50 m hors tout et de 3 étages.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les toitures seront en tuiles canal ou similaire de teinte claire. Les versants des toitures doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect ; dans tous les cas, la couleur sera celle de la tradition locale, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Article UC 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les obligations sont les suivantes :

Habitation collective :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L. 123-1-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme).

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 50 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'urbanisme.

Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de surface supérieure ou égale à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre d'essence locale au moins par 50 m² de terrain.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. applicable dans cette zone est de 0,40.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité à vocation principale d'habitat, constituée d'habitat individuel ou groupé et éventuellement de petits collectifs.

Cette zone comporte :

- **un secteur UDp** à vocation d'équipement public (Maison des Associations et de la Jeunesse).
- **un secteur UDa** à vocation d'habitat et d'équipements publics (équipements scolaires sportifs, sociaux)
- **un secteur UDb** à vocation d'habitat locatif social, individuel ou collectif et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- **un secteur UDe** à vocation d'habitat dont la constructibilité est strictement encadrée ;
- **un secteur UDe** à vocation d'habitat locatif aidé, de typologie individuelle, intermédiaire et collective.

La zone UD est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article UD 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UD, hors secteurs UDp, UDa et UDb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UD2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière ou industrielle.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

En secteur UDp sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En secteurs UDa, UDb et UDe sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à destination d'habitation.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En secteur UDe, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, sans création de logement supplémentaire
- les annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, ce seuil n'incluant pas les piscines.

Article UD 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Hors secteurs UDa, UDb, UDe et UDe, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Est également admise l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

Sur l'ensemble de la zone UD, incluant les secteurs UDa, UDb, UDe, UDe et UDe, l'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

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

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des services publics (notamment ramassage des ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules en tous genres, qu'il s'agisse de véhicules privés ou des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et réseau pluvial est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

3) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1 500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de la réglementation opposable à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et à minima de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de la réglementation opposable à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et à minima de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Sur le secteur dit de La Tour du Mulet, les eaux pluviales provenant du CC n°30 et des espaces publics devront être recueillis et évacués vers l'Ensigaud.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements ou d'opérations d'ensemble doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci, hors saillies autorisées dans une limite de 1,00 m de profondeur comptée horizontalement depuis le nu de la façade.

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, toutes les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul visé ci-dessus ;
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **en secteurs UDp, UDa, UDe, UDd et UDb.**

Sur le secteur UD situé en bordure de la RD 613 (ex RN 113) et au Nord de celle-ci, les constructions et installations devront respecter un recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Cas particulier : Piscines

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier : Terrasses

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction, devront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées - balcons, escaliers extérieurs - sont autorisées dans la limite maximum de 1,00 mètre de profondeur comptée horizontalement depuis le nu de la façade.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur (projet d'ensemble présentant une unité architecturale) ;

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté, respectant une unité d'aspect et de matériaux ;
- dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en **secteurs UDp, UDa, UDe, UDe et UDe**.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative, telles que garages, remises, etc..., peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, n'excède par 10,00 m au total.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier : Terrasses

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur l'ensemble de la zone UD, exception faite des secteurs UDp, UDe et UDe :

1) Les bâtiments à destination d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à hauteur de celui-ci ($L = H$).

Si les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées des seules ouvertures des pièces non habitables, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

2) Les bâtiments à destination autre que d'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L = H/2$)

3) En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes (garages, abris de jardins...)

En secteurs UDp, UDe et UDe, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone UD, exception faite des secteurs UDp, UDa, UDb et Udd :

1) Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

2) Le nombre de niveaux autorisés, déterminé par rapport à la voie de desserte principale, est de 2. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux autorisés peut être supérieur du côté de la façade opposée. Le nombre de niveaux maximum fixé ci-dessus pourra être porté à 3 niveaux, pour les bâtiments situés à 35 mètres ou plus des limites du terrain supportant l'opération.

La hauteur maximale autorisée, mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est de 8,5 mètres.

En secteur UDc, la hauteur des constructions ne pourra excéder 2 niveaux soit R+1.

En secteur UDp, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée.

En secteur UDa, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle est fixée à R+2 pour les constructions à destination d'habitation.

En secteur UDb, la hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de la couverture ou le point le plus haut de la façade en cas de toiture terrasse, à l'exclusion des cheminées et antennes ; la hauteur de toute construction ne pourra dépasser la cote de 51,00 m NGF.

En secteur Udd, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux (soit R+2) et 8,50 m.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine devront s'inspirer du caractère de l'architecture urbaine locale ; les formes et les volumes seront simples et fonctionnels. L'architecture des bâtiments, leur organisation spatiale, l'aménagement de leurs abords, doivent concourir à la création d'un ensemble du type urbain.

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.

Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou similaires, de teinte claire ; les teintes rouges sont à exclure.

D'autres matériaux de couverture sont autorisés en **UDb et UDb**.

Les versants de la toiture doivent préférentiellement être dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses, sur l'intégralité de la surface et/ou en éléments de raccordement, sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UD et pour l'ensemble des constructions **en secteurs UDa, UDb et UDb**.

L'utilisation de panneaux solaires en façades ou en toitures est autorisée, dans la mesure où ils font partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction.

Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elles.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou mortier bâtard ; la couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement sur la commune.

Les constructions en matériaux autres que la pierre en appareillage traditionnel : briques, agglomérés de béton, béton banché, devront obligatoirement être enduits.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique ou en harmonie avec les façades.

En bordure de voie, elles seront en règle générale constituées par un mur bahut d'une hauteur de 1,20 m, surmonté ou non d'une grille métallique ou d'une claire voie formée de lames verticales en bois, en PVC, ou en métal, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures, tant en bordure de voie, qu'en limite séparative entre voisins, ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UDp, les dispositions précédentes relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords pourront faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'un projet architectural de qualité.

En secteur UDb, la hauteur des clôtures en limites séparatives pourra atteindre au maximum la hauteur des murs de clôtures et des murs bâtis existants à la date d'approbation du PLU.

Article UD 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

1 - Pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Ce ratio n'est pas applicable dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les obligations sont les suivantes :

Habitation collective :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie, des emplacements de parking public supplémentaires, à concurrence de une place par logement.

Néanmoins, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 50 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.
Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite, crèche : le nombre de places devra correspondre aux besoins estimés.
- Equipements socio-culturels (médiathèque...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Modalités d'application:

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

2 - Pour les vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé que la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Article UD 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les lotissements, les opérations groupées, et, de manière générale, les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière d'origine doivent être réservés pour la réalisation d'espaces libres plantés intégrés dans la conception de l'opération.

Les espaces libres et les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain. Ces arbres d'essence locale peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Dans le cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention, sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts - débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article UD 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone spécialisée, équipée et destinée à l'accueil d'activités multiples : industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comporte deux secteurs :

- **un secteur UE1** correspondant au Parc d'Activités Le Pavillon,
- **Un secteur UE2** correspondant à la zone d'activités de Lous Baousses.

La zone UE est :

- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- L'extension mesurée des constructions existantes.
- Les constructions à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve des conditions fixées à l'article UE2.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve des conditions fixées à l'article UE2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UE 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Sauf en secteur UE2, les installations classées sont admises à condition qu'elles ne génèrent aucune gêne, nuisance ou danger pour les zones avoisinantes et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. Est également admise l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de fonctionnement des services publics (ramassage des ordures ménagères).

La plateforme des accès doit avoir au moins 8 mètres de large, pour toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage de produits.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

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

2) Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes, adaptées au passage des véhicules de défense contre l'incendie et de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères

Les voies publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale doivent avoir une largeur de plateforme de 12 mètres au moins, avec une chaussée de 7 mètres au minimum ; les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, et être terminées par un rond-point giratoire afin de permettre aux véhicules de tourner.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installations nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être pré-traitées avant d'être évacuées dans le réseau public, conformément aux dispositions réglementaires relatives au traitement des eaux usées industrielles.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure au seuil imposé par la réglementation spécifique.

3) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain. Dans ce cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres

Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment d'activités nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, et nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessous, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

En cas de création de lotissement d'activités industrielles ou artisanales, en limite de zone, les bâtiments d'activités devront être implantés à une distance minimum de dix mètres de cette limite en zone UE, cinq mètres en secteurs UE1 et UE2.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite parcellaire est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique, pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Les dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un même fonds doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'activités industrielle, commerciale, artisanale, de bureaux, d'entrepôts, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone, est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau (R+1) pour une hauteur totale de 7,5 mètres à l'égout de la couverture.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parements.

Concernant les bâtiments de production ou d'exploitation, il conviendra d'éviter les matériaux brillants et réfléchissants, tant en façade qu'en toiture.

Article UE 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et les aires de manœuvre.

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction (le nombre de places exigées est arrondi au nombre supérieur en cas de résultat non entier).

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Pour les constructions à destination de commerce: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées : 2 places de stationnement par logement.

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

Modalités d'application:

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain. Ces arbres, d'essence locale, peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Des haies vives destinées à masquer les divers entrepôts, dépôts et installations doivent être créées aux emplacements judicieusement choisis.

Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention, sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : espaces verts, interface paysagée.....

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. applicable en zone UE est de 0,50.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone IAU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la desserte par les réseaux et équipements n'est actuellement pas suffisante pour desservir les constructions à implanter. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du P.L.U.

Elle inclut :

- **un secteur IAUE** à vocation future d'activités industrielles, artisanales et commerciales, de bureaux et d'équipements publics.
- **deux secteurs IAUT** (Farlet) à vocation future de tourisme, de loisirs et d'équipements publics.
- **un secteur IAUp1** (Femelle Morte) à vocation future de services publics ou d'intérêt collectif.

À l'exception des secteurs IAUp1 et IAUT de Farlet, l'urbanisation des zones IAU ne pourra se faire que sous forme d'opération d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concerté.

La zone IAU est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article IAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Est interdite, toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sous réserve des dispositions de l'article IAU2.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou une installation autorisée sur la zone.

En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article IAU2; sont notamment interdits :

- Les créations d'ouvertures en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE).
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les aménagements ou adaptations qui ne viseraient pas à améliorer la sécurité des personnes et des biens.

Article IAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de la surface de plancher existante à cette même date, dans la limite de 200 m².
- L'extension des constructions à destination d'activités existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de la surface de plancher existante à cette même date.

En zone inondable délimitée par le P.P.R.I. de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont admis :

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes, et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article IAU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

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

Les occupations et utilisations des sols admises à l'article IAU 1 sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur la RN 113.

2) Voies

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

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

Article IAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

SANS OBJET

Article IAU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article IAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pouvant être autorisées dans cette zone doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 613 (ex 113) en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux,
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Article IAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions de constructions doivent respecter une marge de recul de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives.

Article IAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article IAU 9 - Emprise au sol des constructions

SANS OBJET

Article IAU 10 - Hauteur maximale des constructions

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est définie en référence à la hauteur du bâtiment existant.

Article IAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les extensions des constructions existantes devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ; elles devront par ailleurs respecter l'harmonie du bâtiment existant et s'intégrer de façon harmonieuse à celui-ci.

Article IAU 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article IAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article IAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

SANS OBJET

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone IIAU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat.

Elle comprend :

- **deux secteurs IIAUa**, sur lesquels sont à la fois autorisées les opérations d'ensemble et les constructions individuelles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.
- **deux secteurs IIAUb et IIAUc** à proximité de la RD 613 (ex RN113).
- **cinq secteurs** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concerté multisites à vocation dominante d'habitat couvrant l'ensemble des secteurs.
 - **Secteur IIAUd** de Dessus La Font incluant un sous-secteur IIAUd1 autorisant les constructions en R+2 ;
 - **Secteur IIAUe** de Laval ;
 - **Secteur II AUf** de La Malautié ;
 - **Secteur II AUg** de Boutounet ;
 - **Secteur IIAUh** de la Route d'Aumes.
- **deux secteurs IIAUtl indicés.**

L'urbanisation future de ces secteurs sera conditionnée et liée à la réalisation préalable ou simultanée du golf.

L'urbanisation sera également subordonnée à la réalisation préalable des réseaux.

Il s'agit de secteurs destinés à être équipés dans le cadre de l'aménagement du Domaine de Lavagnac (AUtl). Il y aura une mixité habitat permanent / touristique en IIAUtl2

La division de la zone IIAUtl comprend les sous-secteurs suivants :

 - **IIUatl1** est destiné à accueillir de l'habitat permanent ;
 - **IIAUtl2** est destiné à accueillir de l'habitat permanent avec logements aidés, des constructions à vocation touristique, des petites unités monolithiques dont les tailles et assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale, des commerces, des services, des bureaux, un centre d'archéologie, des équipements publics et du stationnement.

La zone IIAU est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article IIAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone IIAU, exception faite des secteurs IIAUa et IIAUb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.

- Les constructions neuves à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées hors opération d'ensemble.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAU2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les éoliennes.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteurs IIAUa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAU2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteurs IIAUb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions neuves à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées hors opération d'ensemble.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAU2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteur IIAUtl1, sont interdites :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et les exhaussements non nécessités par un projet autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, les dépôts de véhicules de plus de dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteur IIAUtl2, sont interdites :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière ; restent donc les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier et touristique (hors campings, terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et les exhaussements non nécessités par un projet autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules de plus de dix unités, les garages collectifs de caravanes.

Article IIAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Est également admise l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviairespeut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En secteur IIAUtl1, seront autorisées les constructions à usage d'habitation permanente, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur IIAUtl2 est destiné à accueillir de l'habitat permanent avec logements aidés, des constructions à vocation touristique, des petites unités monolithiques dont les tailles et assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale, des commerces, des services, des bureaux, un centre d'archéologie, un musée du golf, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et du stationnement.

Article IIAU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

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

L'accès direct est interdit sur la RD 613 (ex RN 113), si la propriété peut être desservie par une autre voie. Dans le cas contraire, les divers modes d'occupation du sol admis peuvent être interdits sur les propriétés desservies par la RD 613, l'accès direct présente un danger pour la sécurité.

2) Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

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

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas d'opération d'ensemble, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

Article IIAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En secteur IIAUtl :

L'urbanisation sera subordonnée à la réalisation préalable des réseaux.

Le secteur IIAUtl1 situé à l'extrême Est du Domaine bénéficiera d'un réseau indépendant public.

Pour le reste des secteurs IIAUtl1 et le secteur IIAUtl2, le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable se fera par un réseau privé géré par une société fermière.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

En secteur IIAUtl :

Toute construction ou installation sera raccordée au réseau d'assainissement séparatif d'eaux usées et à la station d'épuration du site.

3) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1 500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements ou d'opérations d'ensemble doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article IIAU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article IIAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est fixé une marge de recul à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies publiques ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres pour les voies piétonnières et/ou cyclables.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent peut être acceptée :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur IIAUb, le recul minimal est de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD 613.

En secteur IIAUf, il est imposé une marge de recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 (ex RN 113), par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Cas particulier : Piscines

Pour les piscines dont le niveau supérieur des plages n'est pas surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est porté à 3 mètres.

Article IIAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$ avec $L \geq 3m$). Cette règle ne s'applique pas aux débords de toiture, dans la limite de 50 cm de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans les cas suivants :

- en cas d'accord entre propriétaires voisins, passé sous forme d'acte authentique, pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- en cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté ;
- en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de lotissement, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier : Terrasses

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article IIAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteurs IIAUa, IIAUb et IIAUc, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L = H / 2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes à l'habitation (garages, auvent, abris de jardin...).

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée en secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUg et IIAUh.

Article IIAU 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article IIAU 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2 - Hauteur totale

La hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 8,5 m sur l'ensemble de la zone IIAU et des secteurs, à l'exception :

- du secteur IIAUb où elle est fixée à 5,5 m et le nombre de niveaux est limité à R+0 (rez-de-chaussée).
- du sous-secteur IIAUd1 Dessus la Font où la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
- en secteurs IIAUt1 et IIAUt2 : R+1 maximum

Article IIAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

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.

Hors secteurs IIAUt1, IIAUt2 :

Toitures :

Les matériaux de couverture des constructions sont d'aspect tuile canal ou romane, de teinte homogène. Toutefois les toitures terrasses sont admises en tant qu'élément de raccordement entre toits ou encore

comme terrasse accessible. La surface totale des toitures terrasses ne pourra excéder la moitié de la surface totale des toitures d'une même construction.

La pente des couvertures sera comprise entre 25% et 35%.

Façades :

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elles.

Elles pourront recevoir des habillages type clins en bois à lames horizontales. Ces éléments devront n'être utilisés que partiellement, soit pour habiller des éléments en retrait ou des allèges de fenêtres, soit pour les locaux annexes tels que cellier ou abris de voiture notamment.

Elles pourront faire l'objet de décrochement en plan et en hauteur.

Les terrasses, loggias et balcons devront faire partie intégrante de la construction.

Les enduits seront obligatoirement teints dans la masse et devront être stables dans le temps, leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

Les clôtures :

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à déclaration.

Sur l'ensemble de la zone II AU hors secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUg, IIAUh, IIAUtl1 et IIAUtl2 :

▪ Clôtures en bordure de voies

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En règle générale elles devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m surmonté ou non d'une claire-voie formée de lames verticales en bois ou en PVC.

La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.

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

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

▪ Clôtures faisant limite séparative entre voisins

La hauteur des murs de clôture est limitée à 0.60 m, ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de lisses bois la hauteur totale (mur + grillage) ne devant excéder 2 m.

▪ Clôtures sur voies ou entre voisins (cas des murs de soutènement)

En cas de soutènement des terres existantes et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur des murs sera toujours de 1.20 m maximum (surmontés ou non d'une claire-voie telle que décrit plus haut) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme dudit terrain.

Sur l'ensemble des secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUg et IIAUh :

- Clôtures en bordure de voies

La clôture sera constituée :

- d'un mur enduit, finition grattée, d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m ; ce mur incorpore les boîtiers techniques (boitier EDF, boîte aux lettres...).
- ou d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m doublé d'une haie vive et de plantations. Dans ce cas, le mur technique sera réalisé perpendiculairement à cette clôture en alignement de la zone d'accès véhicules ; il ne pourra être localisé sur les limites mitoyennes.

Les murs bahuts sont strictement interdits.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) doublé d'une haie vive et de plantations ; la hauteur ne devra pas excéder 1,60 m
- d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 m, pouvant être construit sur la mitoyenneté ; ce mur doit être enduit comme les façades des maisons.

Les murs bahuts sont strictement interdits.

En secteur IIAUf :

- Clôtures en bordure de voies

La clôture sera constituée :

- d'un mur enduit, finition grattée, d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m, éventuellement surmonté d'une grille métallique ou d'une claire voie formée de lames verticales en bois, en PVC ou en métal, doublé d'une haie végétale, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2,00 m ; ce mur incorpore les boîtiers techniques (boitier EDF, boîte aux lettres...).
- ou d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) d'une hauteur n'excédant pas 2,00 m doublé d'une haie vive et de plantations. Dans ce cas, le mur technique sera réalisé perpendiculairement à cette clôture en alignement de la zone d'accès véhicules ; il ne pourra être localisé sur les limites mitoyennes.

Les murs bahuts sont strictement interdits

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) doublé d'une haie vive et de plantations ; la hauteur ne devra pas excéder 1,60 m
- d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 m, pouvant être construit sur la mitoyenneté ; ce mur doit être enduit comme les façades des maisons.

Les murs bahuts sont strictement interdits.

En secteurs IIUA1, IIUA2 :

L'architecture contemporaine avec de larges ouvertures sera privilégiée.

Les bardages bois naturel ou de couleur ou stratifiées seront autorisés.

Les palettes d'enduits du blanc au rouge terre seront privilégiées.

Les toitures terrasses et toitures tuiles seront autorisées.

Article IIAU 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement de devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le nombre de places de stationnement est calculé par application des règles suivantes :

Habitations individuelles groupées ou non : deux places de stationnement minimum par logement.

Habitations collectives :

- 1 place de stationnement par logement de surface de plancher inférieure à 60 m².
- 1,5 place de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 60 m².

Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il peut être réalisé une unique place par logement.

Dans le cadre de lotissements ou opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie, des emplacements de parking public à concurrence d'un emplacement par logement envisagé. Sur les **secteurs IIAUd1 et IIAUe**, cette obligation est portée à 2 places de stationnement.

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 300 m² de surface de plancher: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits

- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article IIAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Dans les lotissements, les opérations groupées, et, de manière générale, les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres intégrés dans la conception de l'opération.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les espaces libres, les surfaces privatives hors emprise au sol des constructions et les aires de stationnement à l'air libre établis sur les terrains privatifs supérieur à 500 m², sont complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont, sauf contrainte technique, paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...Ils doivent être accessibles aux véhicules d'entretien des espaces verts.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article IIAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS maximum est fixé 0,3 sur l'ensemble des secteurs, à l'exception du **secteur IIAUd de Dessus La Font** dont le COS maximum est de 0,5.

En secteurs IIAUtl1 et IIAUtl2 : le COS est fixé à 0,15.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone VAU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation de tourisme et de sports et loisirs, c'est à dire destinée à accueillir :

- des équipements liés au tourisme et aux loisirs, tel que hébergement touristique et restauration, centre de remise en forme, terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, terrains de sports ;
- ainsi que des équipements publics et d'intérêt collectif.

Cette zone comporte six secteurs distincts :

- **Un secteur VAUa** incluant le Château et les bâtiments du Domaine de Lavagnac.
- **Un secteur VAUb** correspondant au Domaine de Bessilles avec un **sous secteur VAUbp2** inclus dans le périmètre de protection rapprochée Zone II du forage de Beluguettes.
- **Un secteur VAUc** correspondant au Domaine des Sacristains.
- **Un secteur VAUd** à destination d'hébergement hôtelier au lieu-dit Les Rocailles.
- **Un secteur VAUtl** dont l'urbanisation future sera conditionnée et liée à la réalisation préalable ou simultanée du golf.
L'urbanisation sera également subordonnée à la réalisation préalable des réseaux.
Il s'agit d'un secteur destiné à être équipée dans le cadre de l'aménagement touristique du Domaine de Lavagnac (IIAUtl).
Ce secteur est destiné à accueillir des constructions à vocation touristique : des petites unités monolithiques dont les tailles et assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale ; des constructions à usage d'équipements collectifs et du stationnement.
- **Un secteur VAUs** réservé aux équipements publics et d'intérêt collectif à caractère sportif et socioculturel.

La zone VAU est :

- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique)

Article VAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

En secteur VAUa (Château de Lavagnac), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- L'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination ou changement vers une destination d'habitation ou hébergement hôtelier.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur VAUa.

En secteur VAUb (Domaine de Bessilles), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existants, dans les limites fixées par l'article VAU 2.
- L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière dans les limites fixées par l'article VAU 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les gîtes et chambres d'hôtes.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article VAU 2.
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, sous réserve des conditions fixées à l'article VAU 2.
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux ouvertes au public, les parcs d'attraction, les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur VAUb.

En sous-secteur VAUbp2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des bâtiments existants au-delà d'une production d'eaux usées correspondant à 20 équivalents habitants.
- Tous rejets d'eaux résiduaires dans le sous-sol par forages, puits ou cavités naturelles.
- Le stockage et/ou l'épandage de fumiers, lisiers, eaux usées, boues industrielles ou domestiques.
- L'implantation de décharge, quelle qu'en soit la nature.
- La création de cimetières.
- La création de carrières.
- Les élevages de type industriel.
- Tout rejet susceptible de polluer les eaux superficielles ou souterraines dans le réseau pluvial.

En secteur VAUc (Domaine des Sacristains), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, et de bureau ainsi que l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureau existantes sous réserve des conditions fixées à l'article VAU2.
- Les constructions à destination d'habitation ainsi que l'extension des constructions existantes à destination d'habitation existantes sous réserve des conditions fixées à l'article VAU2.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée en secteur VAUc.

En secteur VAUd (Les Rocailles), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et l'extension des constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article VAU 2.
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve des conditions fixées à l'article VAU 2.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur VAUd.

En secteur VAUtl :

- Sont interdites les constructions à destination d'habitat permanent, d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière, de commerce, de bureaux.
- Sont également interdites : les ICPE, les campings et terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, les carrières, les affouillements et les exhaussements non nécessités par un projet autorisés sur la zone, les installations et travaux divers suivants ; parcs d'attraction, dépôts de véhicules de plus de 10 unités, garages collectifs de caravanes.

En secteur VAUs, est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires par la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur.
- Les affouillements et terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Les aires de jeux et de loisirs.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve des conditions fixées à l'article V AU 2.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des réseaux divers et notamment des réseaux d'eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, des ouvrages pour la sécurité publiques, des voies de circulations terrestres, quand bien même ces ouvrages et installations ne respecteraient pas le corps de règle du secteur VAUS ; toutes justifications techniques devront alors être apportées pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article VAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble des secteurs VAUb, VAUc et VAUd :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements et services généraux de la zone et qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux ne sont admises que si elles sont directement liées à la vocation touristique ou de loisirs des secteurs concernés.

De plus, le permis de construire pourra être refusé ou assorti de spécifications particulières :

- Pour des raisons de qualité architecturale ;
 - S'il risque de provoquer pour la commune des dépenses d'équipement et de desserte hors de proportion, avec ses ressources actuelles.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires,
- peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En outre, en secteur VAUb (Domaine de Bessilles), sont autorisées sous conditions :

- L'extension mesurée des bâtiments techniques à destination d'exploitation agricole ou forestière (remises, hangars, caves....) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaires et sans création de logements supplémentaires.

En secteur VAUtl seront autorisées les constructions à vocation touristique : des petites unités monolithiques dont les tailles et assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et du stationnement.

En secteur VAUs, une seule construction à destination d'habitation, destinée au logement des personnes affectées au gardiennage et /ou à la gestion des installations et équipements autorisés sur le secteur, sera autorisée.

Article VAU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Toute construction ou installation doit être desservie par les voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les occupations et utilisations du sol admises en application des articles 1 et 2 ci-dessus seront interdites si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur la RN 113 et la RD 32.

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

2) Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

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

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article VAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, les constructions et installations autorisées en application des articles VAU1 et VAU2 du règlement peuvent être exceptionnellement desservies par des installations particulières (forages, captages) conformes à la législation en vigueur. Dans le cas où cette législation permet l'alimentation par une ressource particulière, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (notamment hébergement touristique, hôtel, gîtes, camping, caravanes, parcs résidentiel de loisirs...) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

En sous-secteur VAUbp2, les forages ou puits seront aménagés suivant les mêmes règles de protection immédiate que les captages AEP.

En secteur VAUtl, l'urbanisation sera subordonnée à la réalisation préalable des réseaux. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable se fera par un réseau privé géré par une société fermière.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions et installations autorisées en application des articles VAU1 et VAU2 doivent être assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

En sous-secteur VAUbp2, tout système d'assainissement autonome, à réaliser lors des extensions autorisées de bâtiments, sera précédé d'une étude de conception dans le cadre du permis de construire, afin d'adapter la filière à la nature du sol (filtres à sable verticaux pour les zones calcaires et épandage pour les autres zones)

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

En secteur VAUtl, toute construction ou installation sera raccordée au réseau d'assainissement séparatif d'eaux usées et à la station d'épuration du site.

3) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4) Electricité – Téléphone – Têledistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article VAU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sur tous secteurs, exception faite du secteur VAUs : Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².

Article non réglementé en **secteur VAUs**.

Article VAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur tous secteurs, exception faite du secteur VAUs :

En bordure des routes ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés à 15 m au moins de l'axe de la route.

En bordure des RD, le recul minimum par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les bâtiments à usage d'habitation et de 20 m pour les autres bâtiments.

En secteur VAUs : le recul minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques est de 10 m.

Article VAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives, sauf accord entre voisins pour construire des bâtiments mitoyens ou jointifs.

Article VAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes à l'habitation et des équipements publics et d'intérêt collectif.

Article VAU 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article VAU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur tous secteurs, exception faite des secteurs VAUs, VAUtl et VAUa :

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder, à l'égout de la toiture :

- 4 niveaux pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 15 mètres pour les superstructures des équipements sportifs et des bâtiments publics,
- 2 niveaux pour toute autre construction.

En secteur VAUa : sans objet

En secteur VAUtl : R+1 maximum

En secteur VAUs :

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder au faîtage :

- 14 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif ;
- 5,50 m pour la construction à destination d'habitation autorisée sur le secteur.

Article VAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

En secteur VUAtl :

- l'architecture contemporaine avec de larges ouvertures sera privilégiée
- les bardages bois naturel ou de couleur ou stratifiés seront autorisés
- les palettes d'enduits du blanc au rouge Terre de Sienne seront privilégiés
- les toitures terrasses et toitures tuiles seront autorisée.

Article VAU 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Sur tous secteurs, à l'exception du secteur VAUs, les obligations sont les suivantes :

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 50 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits
- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Sur le secteur VAUs, les obligations sont les suivantes :

Le dimensionnement des aires de stationnement sera justifié au regard de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, avec possibilité de mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements.

Des places de stationnement deux roues devront être réalisées ; leur capacité sera définie en fonction de la capacité d'accueil de chaque établissement public ou d'intérêt collectif considéré ; ces places seront équipées d'arceaux de stationnement deux roues.

Modalités d'application:

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article VAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les espaces boisés classés figurant aux plans du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations deux fois plus denses.

20% de la superficie du terrain recevant des constructions ou installations autorisées en application des articles VAU 1 et VAU 2 doivent être traités en espaces libres plantés.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article VAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sur tout secteur, exception faite du secteur VAUtl : Le COS est fixé à 0,10.

En secteur VAUtl : le COS est fixé à 0,15.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle inclut :

- **trois secteurs Ap1, Ap2 et Ap3**, correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée du forage de Belluguettes (zone 1 et zone 2) et aux périmètres de protection rapprochée des forages du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac.
- **Un secteur Aa** destiné à accueillir une opération d'ensemble à vocation d'activités agricoles (hameau agricole).
- **Un secteur At** (Domaine de La Grangette) à vocation agricole et d'accueil touristique.

La zone A est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article A 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3, Aa et At est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes liés à l'exploitation agricole, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après.
- Les piscines dès lors qu'existe sur la même unité foncière une construction à destination d'habitation.
- Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- Les serres de production.
- Les serres photovoltaïques sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après.
- Le camping à la ferme.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.

En secteur Ap1 sont en outre interdits :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante.
- Tous rejets d'eaux résiduaires dans le sous-sol par forages, puits ou cavités naturelles.
- Le stockage et/ou l'épandage de fumiers, lisiers, eaux usées, boues industrielles ou domestiques.
- L'implantation de décharge, quelle qu'en soit la nature.

- La création de cimetières.
- La création de carrières.
- Les élevages de type industriel.
- Tout rejet susceptible de polluer les eaux superficielles ou souterraines dans le réseau pluvial.

En secteur Ap2 sont en outre interdits :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des bâtiments existants au-delà d'une production d'eaux usées correspondant à 20 équivalents habitants.
- Tous rejets d'eaux résiduaires dans le sous-sol par forages, puits ou cavités naturelles.
- Le stockage et/ou l'épandage de fumiers, lisiers, eaux usées, boues industrielles ou domestiques.
- L'implantation de décharge, quelle qu'en soit la nature.
- La création de cimetières.
- La création de carrières.
- Les élevages de type industriel.
- Tout rejet susceptible de polluer les eaux superficielles ou souterraines dans le réseau pluvial.

En secteur Ap3 sont en outre interdits :

- Tout rejet d'eaux résiduaires direct, quelle qu'en soit la nature.
- Tout dépôt de déchets ou matériaux susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles ou souterraines.
- Toute extraction de sable ou de graviers.
- La réalisation de toute fouille, fondation ou fossé dépassant 1 mètre de profondeur (préservation de la couche de limons superficiels).

Sont notamment interdits sur l'ensemble de la zone A et des sous-secteurs Ap1, Ap2, Ap3 (hors secteurs Aa et At) :

- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, autre que le camping à la ferme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs et fermes photovoltaïques au sol.

En secteur At, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- l'entretien courant et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension.
- Les gîtes et chambres d'hôtes.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU vers les destinations suivantes : hébergement hôtelier et assimilé, gîtes, chambres d'hôtes, locaux de réception
.....

- Les piscines.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.

En secteur Aa, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux d'exploitation agricole ou forestière et les constructions à usage d'habitation qui leur sont liées (logement de l'exploitant), réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté) à vocation d'activités agricoles portant sur la totalité du secteur, à l'exclusion des activités d'élevage.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé sur le secteur Aa.

Sont notamment interdites en secteur Aa les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles liées à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve des conditions fixées à l'article Aa ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts commerciaux.
- Les élevages.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Les serres photovoltaïques.
- Les parcs et fermes photovoltaïques au sol.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud (zone A et secteur Ap3), sont en outre interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article A 2 ; sont notamment interdits :

- Les créations d'ouvertures en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE).
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les aménagements ou adaptations qui ne viseraient pas à améliorer la sécurité des personnes et des biens.

Article A 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3 et At :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'une superficie de plancher minimale de 100 m² et que la surface de plancher de la construction nouvelle à destination d'habitation n'excède pas 200 m².
En outre, et **à l'exception du secteur Aa**, les constructions à destination d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront en être distantes 150 mètres maximum.
- En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation ; **hors secteur Aa**, les constructions à destination d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront en être distantes 150 mètres maximum.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes liés à l'exploitation, aménagés à l'intérieur du bâti existant (y compris par changement de destination) ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, dans la limite de 5 gîtes et de 5 chambres d'hôtes par exploitation.

Hors secteur Aa, les serres photovoltaïques nécessaires à la production de l'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 6 hectares.

Ces serres ne devront pas dépasser une hauteur totale, mesurée à partir du sol naturel avant terrassement, de 4,50 mètres et devront être implantées à une distance minimum de 200 mètres de toute construction à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou assimilé (gîtes et chambres d'hôtes...), exception faite, le cas échéant, de l'habitation de l'exploitant.

Leur couverture photovoltaïque devra par ailleurs être semi-transparente, laissant passer un pourcentage minimal de luminosité, selon les spécifications agricoles.

Sur l'ensemble de la zone A :

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En zone inondable délimitée par le P.P.R.I. de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud (zone A et secteur Ap3), sont seuls admis :

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes, et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorisation d'urbanisme sera conditionnée à l'avis du SPANC.

En outre, la constructibilité des terrains est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

En secteur Aa, en outre, les accès sur la voie publique doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique et notamment de manière à ce que les véhicules puissent entrer et sortir du secteur et des établissements qui y sont implantés sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voie.

2) Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

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

En secteur Aa, les voies doivent être adaptées à la circulation et aux manœuvres de véhicules lourds et encombrants ; les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution de véhicules lourds avec remorque. Les voies en impasse ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement et être terminées par un rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

En secteur Aa, le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire

En sous-secteur Ap2, les forages ou puits seront aménagés suivant les mêmes règles de protection immédiate que les captages AEP.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels conformes à la législation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

En secteur Ap1, les constructions seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées du Domaine de Bessilles.

En secteur Ap2, tout système d'assainissement autonome, à réaliser lors des extensions autorisées de bâtiments, sera précédé d'une étude de conception dans le cadre du permis de construire, afin d'adapter la filière à la nature du sol (filtres à sable verticaux pour les zones calcaires et épandage pour les autres zones).

En secteur Ap3, les dispositifs d'assainissement autonome inclus seront mis en conformité avec la législation en vigueur, notamment installation d'un traitement tertiaire des effluents prétraités (épandage sur sol naturel, reconstitué ou sur filtres à sable).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires. Elles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement qu'après autorisation préalable ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions de qualité et notamment à l'existence d'un prétraitement conforme aux dispositions législatives en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau d'assainissement.

En outre, en secteur Aa :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'opération d'ensemble menée sur ce secteur devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux pluviales conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau. Ces ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes techniques s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

En secteur Aa, les réseaux seront obligatoirement réalisés et souterrain ; les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Hors secteur Aa, la superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences réglementaires et techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Superficie non réglementée en secteur Aa.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas général

Hors secteur Aa et à l'exclusion des voies portées au paragraphe « cas particuliers », en bordure de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments et installations doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15 mètres et à 5 mètres au moins de l'alignement.

En secteur Aa, en bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Cas particuliers

RD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation à 25 mètres de l'axe, recul des autres bâtiments à 20 mètres de l'axe

Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres en **secteur Aa** et 10 mètres sur le **reste de la zone A**.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière doit être implanté à 5 mètres au moins des limites séparatives ; cette disposition s'applique également aux bâtiments à usage d'habitation, hors secteur Aa.

En secteur Aa, les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, **en secteur Aa**, la construction d'un bâtiment en limite parcellaire est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur totale, telles que garages, remises, etc... peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, n'excède pas 10,00 m au total.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Hors secteur Aa, les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes à l'habitation.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée **en secteur Aa**.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée entre tout point du sol et le point le plus haut de la construction, est fixée à 8,5 m et R+1.

En secteur Aa, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 14 mètres à l'égout de la couverture pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 8,5 mètres au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Implantation

Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément.

Lorsque des éléments végétaux existent, il sera préférable d'implanter le bâtiment en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.

En l'absence de végétation existante, il conviendra d'utiliser au mieux la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation.

Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être rattaché à l'ensemble bâti existant.

En tout état de cause, on évitera les implantations en ligne de crête.

Volume des bâtiments agricoles

On évitera, dans la mesure du possible, les bâtiments de grands volumes d'un seul tenant ; lorsque cela s'avèrera difficile, notamment pour des raisons techniques liées à la destination du bâtiment d'exploitation, l'effet de masse devra être « cassé » par des bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Aspect extérieur des bâtiments agricoles

Les façades et les couvertures seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles pour les toitures, façades crépies de teinte beige à ocre.
- soit en bardage bois ou métal de teintes identique à celle des matériaux traditionnels (tuile pour les toitures, beige à ocre pour les façades).
- soit en bacs acier laqué ocre ou brun ou en fibrociment teinté dans la masse de couleur ocre, pour les couvertures.

En tout état de cause, l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Toutefois, les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à celle-ci (pose en superstructure interdite).

Concernant les bâtiments d'exploitation, les ouvertures et jours devront obligatoirement être situés à une hauteur minimum de 2 mètres (mesurés entre le point bas de l'ouverture ou du jour et le terrain naturel avant et après terrassement).

En secteur A a :

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites de couleur beige à ocre, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parements.

Concernant les bâtiments d'exploitation, il conviendra d'éviter les matériaux brillants et réfléchissants, tant en façade qu'en toiture.

Toutefois, les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à celle-ci (pose en superstructure interdite).

Article A 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

En secteur Aa, les obligations sont les suivantes :

Constructions à destination d'habitation : il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière : il doit être aménagé les places nécessaires aux besoins de stationnement.

Les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les espaces boisés classés figurant au Plans du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Des plantations accompagneront les bâtiments agricoles de grands volumes de façon à casser l'effet de masse et limiter leur impact visuel.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendies de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Hors secteur Aa, le pétitionnaire devra justifier que le programme de la construction est effectivement indispensable au fonctionnement de son exploitation.

En secteur Aa, le C.O.S. applicable est de 0,50.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Elle comprend :

- **Trois secteurs de constructibilité limitée :** Na, Nb, Nf.
- **Un secteur Nt à vocation sportive et ludique.**
- **Deux secteurs Np2 et Np3** correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée du forage de Belluguettes (zone 2) et aux périmètres de protection rapprochée des forages du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac.
- **Un secteur N1, spécifique à l'aménagement du Domaine de Lavagnac.** Ce secteur intègre également des Espaces Boisés Classés ou à Créer (EBC).

La zone N est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article N 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone N, hors secteurs Na, Nb et Nf, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- l'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.
- les équipements d'utilité publique soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), soit nécessaire à l'accessibilité du site.
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

En secteur Na est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement touristique et de bureaux nécessaires au fonctionnement de la destination principale de la zone.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les piscines.

En secteur Nb est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- L'entretien courant et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.

En secteur Nf est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Le changement de destination des constructions existantes aux fins suivantes : hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes....) et services et activités liés.
- Les aires naturelles
- Les aires naturelles de camping.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loirs.

En secteur Nt est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- L'aménagement d'un golf et practice de golf, sans surfaces bâties.

En secteur Np3 sont en outre interdits :

- Tout rejet d'eaux résiduaires direct, quelle qu'en soit la nature.
- Tout dépôt de déchets ou matériaux susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles ou souterraines.
- Toute extraction de sable ou de graviers.
- La réalisation de toute fouille, fondation ou fossé dépassant 1 mètre de profondeur (préservation de la couche de limons superficiels).
- L'installation de réservoirs, dépôts ou canalisations contenant ou transportant des substances susceptibles de polluer les eaux souterraines ou superficielles (hydrocarbures, produits phytosanitaires.....), eaux usées exceptées.

En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud (zone N et secteur Np3) sont interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article N 2 ; sont notamment interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.
- Les constructions nouvelles et les créations de logements.
- Les créations d'ouvertures en dessous de la cote des plus hautes eaux (PHE).
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les aménagements ou adaptations qui ne viseraient pas à améliorer la sécurité des personnes et des biens.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.

Article N 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N et secteurs Na et Nf, sont admises :

- L'extension sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 30% de la surface de plancher existante à cette même date, et à 200 m² de surface de plancher totale, y compris l'existant. **En secteur Nf**, cette extension peut s'accompagner d'un changement de destination à des fins d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes...) et services et activités liés.
- L'extension sans changement de destination des constructions à usage d'activités, existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 100% de la surface de plancher existante à cette même date, dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale, y compris l'existant.

En secteur N1 sera seulement admis :

- L'aménagement d'un golf et practice de golf sans surface bâtie.
- Tout équipement léger d'animation de loisirs et de plein air (parcours de santé, plaine de jeux...) hors EBC.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'utilité publique (forage, station d'épuration ...) et du stationnement.

En zone inondable délimitée par le P.P.R.I. de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud (zone N et secteur Np3), sont admis :

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes, et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorisation d'urbanisme sera conditionnée à l'avis du SPANC.

En outre, la constructibilité des terrains est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès que les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

Les occupations et utilisations du sol admises en application des articles 1 et 2 ci-dessus seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les routes nationales et les chemins départementaux désignés sur le plan.

2) Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage....

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

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels conformes à la législation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En secteur Np3, les dispositifs d'assainissement autonome inclus seront mis en conformité avec la législation en vigueur, notamment installation d'un traitement tertiaire des effluents prétraités (épandage sur sol naturel, reconstitué ou sur filtres à sable).

3) Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences réglementaires et techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 113 et de la déviation de la RN 113.
- 35 m de part et d'autre de l'axe des RD
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deça de ces limites.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, exception faite des constructions annexes à l'habitation (garages...)

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- **En secteur Na**, à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Article N 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendies de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

En secteur Na, le COS est fixé à 0,04.

