

COMMUNE DE PERET

(34800)

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE Ier :	
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
 TITRE II :	
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES.....	8
 TITRE III :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
CHAPITRE I : Zone UA.....	17
CHAPITRE II : Zone UC.....	23
 TITRE IV :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
CHAPITRE UNIQUE : Zone AU.....	32
 TITRE V :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
CHAPITRE UNIQUE : Zone A.....	40
 TITRE VI :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	48
CHAPITRE UNIQUE : Zone N.....	49
 ANNEXES.....	53
 Gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles	
 Réglementation parasismique	
 Prescriptions du Service Départemental d'Incendie et Secours (S.D.I.S.)	
 Plaquette CAUE 34 « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? »	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Péret. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

Section 2 – Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

1- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Chapitre Ier du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 et R111-31 et R111-53 demeurent applicables. Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

2- Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles seront compatibles avec la vocation de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

3- L'archéologie préventive

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

On trouvera, dans le rapport de présentation du présent plan, le plan de situation et la liste des entités archéologiques. Ces pièces ne font mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas ne peuvent être considérées comme exhaustives.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

Ont par ailleurs été définies quatre zones de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n°2235 en date du 1^{er} juin 2015. Dans les secteurs identifiés, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les déclarations de travaux, les décisions de réalisation de ZAC et tous les travaux définis à l'article R523-5 du code de patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux...) devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles, Service régional de l'Archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors des zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du Patrimoine, Livre V, article L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles, Service régional de l'Archéologie, et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

4- Autres

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les dispositions du Code civil ;
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Section 3 – Portée de la règle d'urbanisme

1- Portée générale de la règle

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan est conforme au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la loi.

2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2-2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

2-3 Reconstruction en cas de sinistre

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.

2-4 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2-5 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

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 restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

2-6 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

2-7 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

3- Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

Section 1 – Prescriptions graphiques du règlement

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Les dispositions graphiques s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution).

Les documents graphiques du règlement font apparaître les prescriptions suivantes.

1- La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

1-1 Les zones urbaines (U)

La zone UA correspond à une zone urbaine de forte densité recouvrant la partie historique du village.

La zone UC correspond à une zone urbaine de faible à moyenne densité recouvrant les zones d'habitations pavillonnaires qui correspondent au développement récent de l'urbanisation en périphérie du centre ancien.

1-2 Les zones à urbaniser (AU)

La zone AU correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir les développements du village dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.

1-3 Les zones agricoles (A)

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend **un secteur Ax** de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités agricoles et artisanales.

1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

2- Les outils de protection du patrimoine environnemental

2-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

2-2 Les éléments de paysage à protéger

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

2-3 Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

2-4 Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation des continuités identifiées.

3- Les servitudes d'urbanisme

2-1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

2-2 Les servitudes de mixité sociale

Figurent aux documents graphiques sous une trame spécifique les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le pourcentage, le champ d'application et les catégories prévues sont précisés dans le corps du règlement des zones concernées ainsi que, le cas échéant, dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour l'application de cette servitude, la notion de surface cessible de l'opération correspond à la surface à vocation d'habitat destinée à être bâtie et commercialisée. Cette définition exclut notamment les

voiries publiques ou privées, les cheminements cyclables et piétons, les espaces communs (espaces verts, placettes, aires de jeux...), les aires de stationnement, les bassins de rétention...

Section 2 – Prescriptions réglementaires liées aux risques naturels et aux nuisances

1- Le risque d'inondation

Les zones inondables sont repérées aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Dans ces zones, toute construction nouvelle est interdite en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens et de préserver les champs d'expansion des crues.

Sont également interdits les endiguements et remblaiements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

2- La défense incendie

Toute construction et tout aménagement devra satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs figurant en annexe du présent règlement.

Dans les zones d'aléa moyen à fort, il conviendra de :

- Mettre en place des bandes débroussaillées inconstructibles de 50 mètres à proximité des habitations
- Disposer de nombreux points d'eau qui doivent être conformes au règlement départemental DECI
- L'accessibilité de ces zones doit être conforme au règlement départemental DECI
- Créer des pistes périmétrales au niveau de l'interface entre les espaces forestiers et les espaces destinés à l'habitation.

3- Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles généralement prescrites sont exposées en annexe du présent règlement.

4- Le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de

construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

On se reportera à la plaquette de présentation de « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments » reportée en annexe du présent règlement.

5- Le périmètre sanitaire des ouvrages d'épuration

Un périmètre *non aedificandi* d'un rayon de 100 mètres est appliqué autour des ouvrages d'épuration afin de prendre en compte les éventuelles nuisances générées par ces ouvrages (nuisances olfactives, sanitaires...).

Les terrains concernés par ce périmètre sont inconstructibles à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages d'épuration.

Section 3 – La gestion des eaux pluviales

1- Les dispositions du Code civil (articles 640 et 641)

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de source nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

2- Eaux pluviales aux abords des routes départementales

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Conseil Départemental de l'Hérault souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre par la commune dans les zones à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation de fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département. (cf.

règlement de voirie départementale – Chapitre VI – article 33 approuvé par l'assemblée départementale le 31 janvier 2005).

Section 4 – Les représentations graphiques du règlement

Les représentations graphiques ci-dessous ont la même valeur que les dispositions écrites du règlement.

Pour l'application de ces représentations graphiques, la notion de terrain naturel se définit comme le terrain existant avant tout travaux de remblais et de déblais nécessaires à la réalisation du projet.

Le calcul de la hauteur au faîtage exclut les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Figure 1 : Conditions d'implantation en limite séparative des annexes non jointives pour l'application des articles UA6, UC6 et AU6

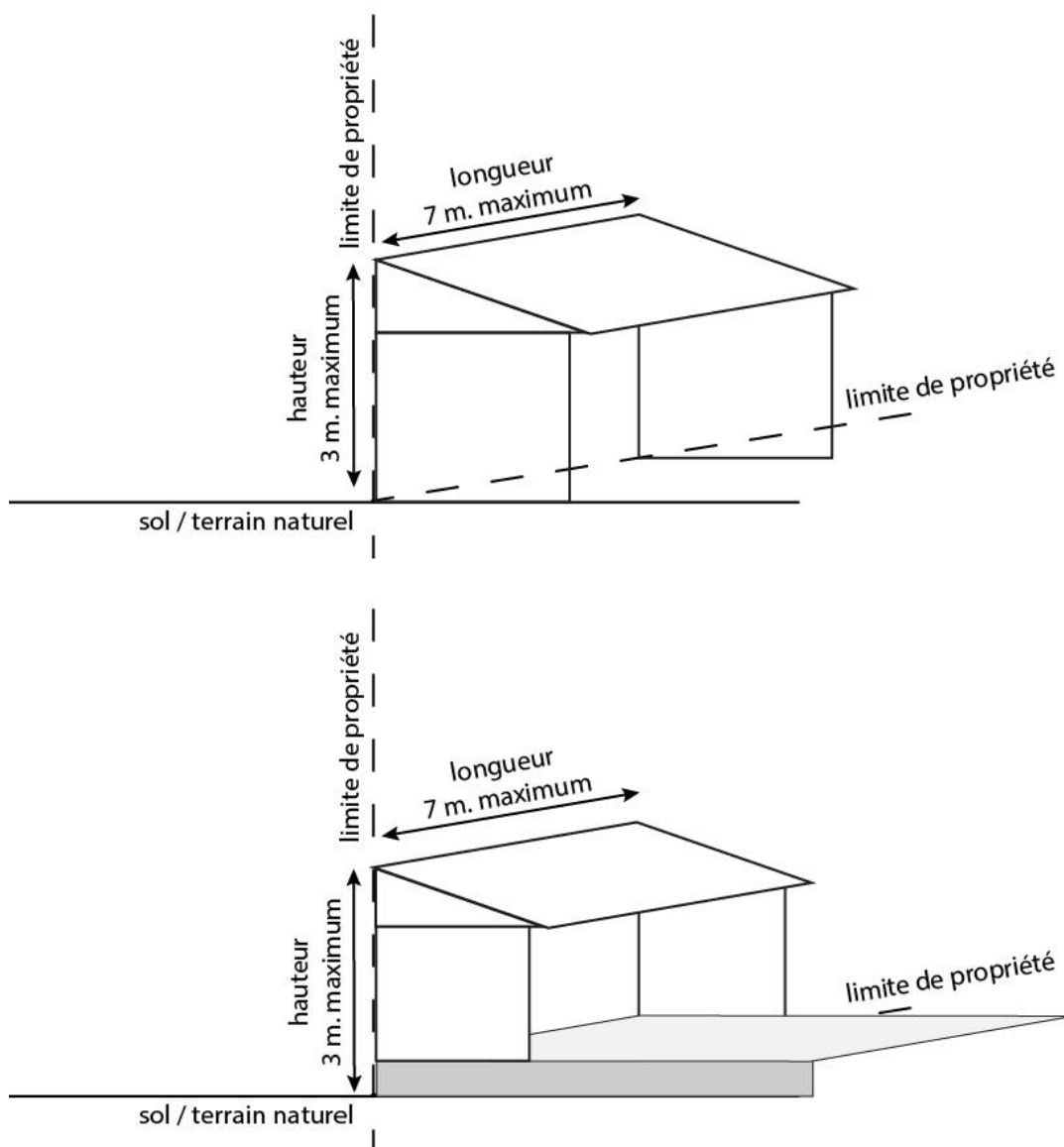


Figure 2 : Modalités de calcul de la hauteur pour l'application de l'ensemble des articles 9

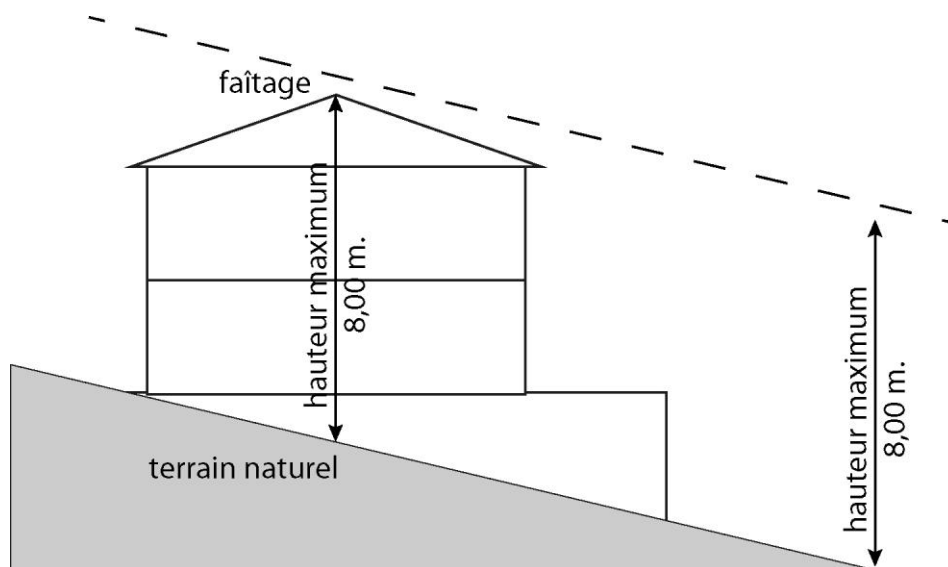


Figure 3 : Conditions d'édification des murs de clôture et de soutènement pour l'application des articles UC10 et AU10

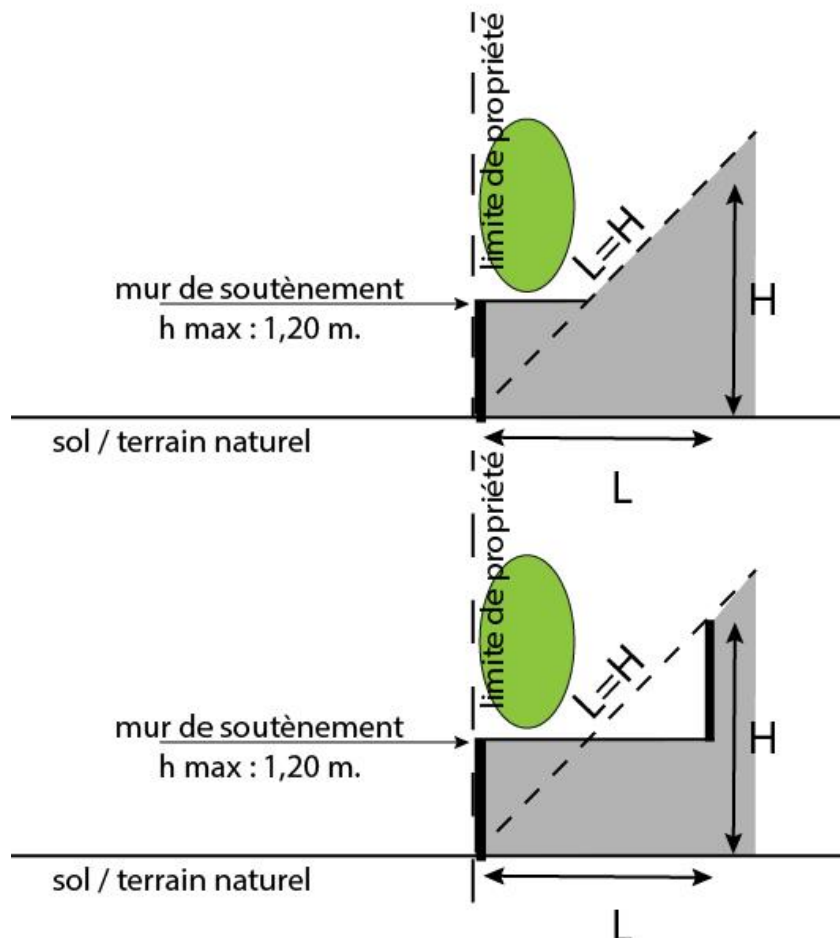
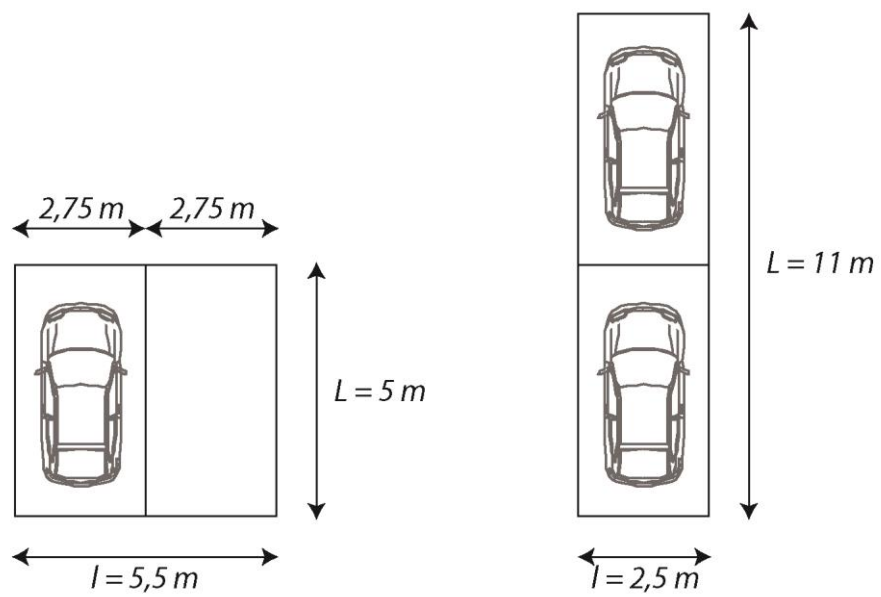


Figure 4 : Dimensionnement des aires de stationnement privatives
pour l'application des articles UC11 et AU11



(L = longueur l = largeur)

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à une zone urbaine de forte densité recouvrant la partie historique du village. Elle se caractérise par un bâti ancien s'implantant généralement en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques, sur un parcellaire dense et serré.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.

Compte tenu des caractéristiques du bâti, la mise en valeur du patrimoine architectural sera recherchée dans cette zone.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces boisés classés) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement
- 2- **Des risques naturels** (risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement
- 3- **Des servitudes d'utilité publique** (AC1, AS1 et I6) pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

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, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou 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 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 UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines seront déversées :

- soit dans le réseau de collecte d'eaux usées, sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau,
- soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales ou sur le fonds même, après traitement conforme à la réglementation en vigueur et autorisation du maire,
- En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementaire en vigueur.

3- Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade.

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

Article UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de cet alignement.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des rives des cours d'eau permanents ou non.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions en façade sur rue :

À moins que les constructions ne joignent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

À l'arrière des constructions implantées en façade sur rue :

Les annexes non jointives au bâtiment principal ne pourront être édifiées en limite séparative que sous réserve de remplir les caractéristiques suivantes telles que représentées en figure n°1 de la Section 4 du Titre II :

- une hauteur au faîtage limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel,
- une longueur en limite séparative limitée à 7 mètres,
- une seule annexe non jointive par entité foncière.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doivent être situés en retrait minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UA 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UA 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, y compris la surélévation de bâtiments existants, la hauteur du bâtiment ne peut excéder 8 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais selon les modalités représentées en figure n°2 de la Section 4 du Titre II.

Dans le cas d'un immeuble existant dépassant la hauteur maximale autorisée, les extensions et les opérations de démolition/reconstruction ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée à l'alinéa précédent. Ces dispositions ne sont pas applicables aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Article UA 10 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures...).

2- Toitures

Les toitures sont en tuiles de type canal et présenteront un débord minimum de 20 cm.

Les toitures-terrasses et toitures végétalisées sont interdites.

Les dispositifs thermiques et photovoltaïques seront installés dans le plan de toiture, sans débords.

3- Façades

Les façades seront enduites de finition finement talochée, lissée ou frotassée ou en pierres appareillées.

4- Annexes et clôtures

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.

À titre de conseil aux pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme, une plaquette est annexée au PLU, réalisée par le CAUE, afin de favoriser la mise en place d'une végétation variée, participant à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité.

Article UA 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1-1 Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement, sous réserve des plafonds prévus en cas de réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat
Autres :	• une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement déterminera les besoins en stationnement

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu une place de stationnement destinée aux visiteurs par logement, en plus des places privatives.

1-2 Caractéristiques des aires de stationnement et de garages collectifs

Type	Caractéristiques
Aires de stationnement privatives	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m ² , y compris les accès.
Aires de stationnement collectif et de garages collectifs	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m ² , y compris les accès. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement collectif doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Autres :	• une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement déterminera les besoins en stationnement

Article UA 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Toute opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur un terrain de plus de 3000 m² devra s'accompagner de la réalisation d'espaces libres d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone urbaine de faible à moyenne densité recouvrant les zones d'habitations pavillonnaires qui correspondent au développement récent de l'urbanisation en périphérie du centre ancien. Les constructions sont implantées généralement en ordre discontinu, en recul des voies et emprises publiques.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine telle que commerces, services et équipements publics.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** applicables au secteur UC pour lesquelles on se reportera à la pièce III du plan local d'urbanisme
- 2- **Des emplacements réservés** pour lesquels on se reportera à la pièce IV-2 du plan local d'urbanisme
- 3- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger, éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement
- 4- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement
- 5- **Des servitudes d'utilité publique** (AC1, AS1 et I6) pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Lorsque le niveau du terrain est plus élevé que le niveau de la voie ou emprise publique, l'accès doit être équipé d'une grille avaloir permettant de diriger les eaux de ruissellement vers le réseau de collecte d'eaux pluviales ou vers un déversoir désigné à cet effet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

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, etc...

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

Les voies en impasse sont à proscrire dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les voiries devront être conçues pour permettre un bouclage des voies périphériques existantes ou à créer. En tout état de cause, 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 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.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de constructions, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et connecter l'opération avec son environnement.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines seront déversées :

- soit dans le réseau de collecte d'eaux usées, sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau,
- soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales ou sur le fonds même, après traitement conforme à la réglementation en vigueur et autorisation du maire,
- En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux

pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

4- Dispositions particulières au secteur Uc

4-1 La protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine

Se référer aux dispositions prises dans les déclarations d'utilité publique figurant dans la liste des servitudes d'utilités publiques (AS1) dans la pièce VI-1 du plan local de l'urbanisme.

5- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

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

Article UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante ne respectant pas le recul imposé, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble et des lotissements,
- pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les surélévations ou aménagements de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des rives des cours d'eau permanents ou non.

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

À moins que les constructions ne joignent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, les annexes non jointives au bâtiment principal ne pourront être édifiées en limite séparative que sous réserve de remplir les caractéristiques suivantes telles que représentées en figure n°1 de la Section 4 du Titre II :

- une hauteur au faîtage limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel,
- une longueur en limite séparative limitée à 7 mètres,
- une seule annexe non jointive par entité foncière.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doivent être situés en retrait minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UC 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UC 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, y compris la surélévation d'immeubles existants, la hauteur du bâtiment ne peut excéder 8 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais selon les modalités représentées en figure n°2 de la Section 4 du Titre II.

Article UC 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures...).

2- Toitures

Les toitures sont en tuiles de type canal et présenteront un débord minimum de 20 cm.

Les toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures et ne peuvent couvrir que des volumes de plain-pied.

Les dispositifs thermiques et photovoltaïques seront installés dans le plan de toiture, sans débords.

3- Façades

Les façades seront enduites de finition finement talochée, lissée ou frotassée ou en pierres appareillées.

4- Annexes et clôtures

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.

En limite des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètre. Les murs de clôtures pourront être surmontés d'une clôture de type grille, grillage ou palissade dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre.

En limite séparative, la hauteur des murs de clôture est limitée à 1,80 mètre.

En cas de terrain en pente, les clôtures et murs de soutènement seront constitués selon les modalités ci-dessous telles que représentées en figure 3 de la Section 4 du Titre II :

- un mur de soutènement enduit d'une hauteur maximum de 1,20 m,
- surmonté d'une clôture constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- éventuellement doublée d'une haie vive,
- un second mur de soutènement pourra prendre place en respectant la règle de hauteur $L = H$,
- les remblais respecteront une pente de 45 ° maximum.

À titre de conseil aux pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme, une plaquette est annexée au PLU, réalisée par le CAUE, afin de favoriser la mise en place d'une végétation variée, participant à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité

Article UC 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1-1 Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement, sous réserve des plafonds prévus en cas de réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat
Autres :	• une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement déterminera les besoins en stationnement

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu une place de stationnement destinée aux visiteurs par logement, en plus des places privatives.

1-2 Caractéristiques des aires de stationnement et de garages collectifs

Type	Caractéristiques
Aires de stationnement privatives	Les deux places de stationnement par logement seront installées sur la parcelle, attenantes à l'espace public et non closes, de dimensions 5 x 5,5 m ou 11 x 2,5 m telles que représentées en figure 4 de la Section 4 du Titre II.
Aires de stationnement collectif et de garages collectifs	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m ² , y compris les accès. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement collectif doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Autres :	• une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement déterminera les besoins en stationnement

Article UC 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Toute opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur un terrain de plus de 3000 m² devra s'accompagner de la réalisation d'espaces libres d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UC 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir les développements du village dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine telle que commerces, services et équipements publics.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** pour lesquelles on se reportera à la pièce III du plan local d'urbanisme
- 2- **Une servitude de mixité sociale** pour laquelle on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement
- 3- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement
- 4- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement
- 5- **Des servitudes d'utilité publique (AC1)** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Pour chaque secteur de la zone, l'urbanisation nécessitera la mise en service préalable de la station d'épuration des eaux usées redimensionnée. Dans l'attente, aucune construction n'est admise.

2- Modalités d'urbanisation et conditions particulières

Pour chaque secteur de la zone, l'urbanisation devra se réaliser lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs tranches successives.

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur.

Servitude de mixité sociale : Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver au moins 15 % de la surface cessible à destination d'habitation à la réalisation de logements locatifs aidés ou de logements communaux.

3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

La localisation des accès devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur.

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

Lorsque le niveau du terrain est plus élevé que le niveau de la voie ou emprise publique, l'accès doit être équipé d'une grille avaloir permettant de diriger les eaux de ruissellement vers le réseau de collecte d'eaux pluviales ou vers un déversoir désigné à cet effet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

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, etc...

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

Les voies en impasse sont interdites dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les voiries devront être conçues pour permettre un bouclage des voies périphériques existantes ou à créer.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de constructions, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et connecter l'opération avec son environnement. Leur localisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

1- Eau potable

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

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines seront déversées :

- soit dans le réseau de collecte d'eaux usées, sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau,
- soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales ou sur le fonds même, après traitement conforme à la réglementation en vigueur et autorisation du maire,
- En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementaire en vigueur.

3- Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

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

Article AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes à la périphérie de la zone.

Des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées le long de voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des rives des cours d'eau permanents ou non.

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

À moins que les constructions ne joignent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, les annexes non jointives au bâtiment principal ne pourront être édifiées en limite séparative que sous réserve de remplir les caractéristiques suivantes telles que représentées en figure n°1 de la Section 4 du Titre II :

- une hauteur au faîtage limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel,
- une longueur en limite séparative limitée à 7 mètres,
- une seule annexe non jointive par entité foncière.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doivent être situés en retrait minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AU 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AU 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais selon les modalités représentées en figure n°2 de la Section 4 du Titre II.

Dans le secteur des Prés, la hauteur maximale des constructions est fixée par les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures,...).

2- Toitures

Les toitures sont en tuiles de type canal et présenteront un débord minimum de 20 cm.

Les toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures et ne peuvent couvrir que des volumes de plain-pied.

Les dispositifs thermiques et photovoltaïques seront installés dans le plan de toiture, sans débords.

3- Façades

Les façades seront enduites de finition finement talochée, lissée ou frotassée ou en pierres appareillées.

4- Annexes et clôtures

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.

En limite des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètre. Les murs de clôtures pourront être surmontés d'une clôture de type grille, grillage ou palissade dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre.

En limite séparative, la hauteur des murs de clôture est limitée à 1,80 mètre.

En cas de terrain en pente, les clôtures et murs de soutènement seront constitués selon les modalités ci-dessous telles que représentées en figure 3 de la Section 4 du Titre II :

- un mur de soutènement enduit d'une hauteur maximum de 1,20 m,
- surmonté d'une clôture constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- éventuellement doublée d'une haie vive,
- un second mur de soutènement pourra prendre place en respectant la règle de hauteur $L = H$,
- les remblais respecteront une pente de 45 ° maximum.

À titre de conseil aux pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme, une plaquette est annexée au PLU, réalisée par le CAUE, afin de favoriser la mise en place d'une végétation variée, participant à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité

Article AU 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1-1 Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement, sous réserve des plafonds prévus en cas de réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat
Autres :	• une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement déterminera les besoins en stationnement

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu une place de stationnement destinée aux visiteurs par logement, en plus des places privatives.

1-2 Caractéristiques des aires de stationnement et de garages collectifs

Type	Caractéristiques
------	------------------

Aires de stationnement privatives	Les deux places de stationnement par logement seront installées sur la parcelle, attenantes à l'espace public et non closes, de dimensions 5 x 5,5 m ou 11 x 2,5 m telles que représentées en figure 4 de la Section 4 du Titre II.
Aires de stationnement collectif et de garages collectifs	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m ² , y compris les accès.
	Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement collectif doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Autres :	• une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement déterminera les besoins en stationnement

Article AU 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra s'accompagner de la réalisation d'espaces libres d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** correspond aux secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend un **secteur Ax** de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant des constructions destinées à l'artisanat et à l'exploitation agricole.

Pour l'application du présent chapitre, les bâtiments agricoles désignent :

- les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole telles que hangars, bâtiments techniques, de stockage, de logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, serres de production, agritourisme, etc, à l'exclusion des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes,
- ainsi que celles nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- **Des emplacements réservés** pour lesquels on se reportera à la pièce IV-2 du plan local d'urbanisme
- 2- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger, éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement
- 3- **Des risques naturels** (inondation, feu de forêt, phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement
- 4- **Le périmètre sanitaire *non aedificandi*** autour de la station d'épuration pour lequel on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement
- 5- **Des servitudes d'utilité publique** (AC1, AC2, AS1 et I6) pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après, y compris l'extension et la création d'annexes aux bâtiments d'habitation existants (notamment les abris de jardin) et les changements de destination.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dispositions applicables à l'ensemble de la zone, excepté le secteur Ax

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve des conditions suivantes :

- dans le cas de la création d'une exploitation agricole :
 - les logements justifiés par une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sont autorisés dans la limite d'une surface de plancher ne pouvant excéder, d'une part, 130 m² et, d'autre part, 50 % de la surface des bâtiments agricoles ; les logements seront intégrés ou associés aux bâtiments agricoles ;
- dans le cas d'une exploitation agricole existante :
 - les logements nouveaux justifiés par une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sont autorisés dans la limite d'une surface de plancher ne pouvant excéder, d'une part, 130 m² et, d'autre part, 50 % de la surface des bâtiments agricoles ; les logements seront intégrés ou associés aux bâtiments agricoles ;
 - toutefois, les logements existants dans les exploitations ne peuvent pas faire l'objet d'extensions.
- dans les deux cas susvisés :
 - les abris de jardins seront autorisés dans la limite d'un abri par exploitation et sous réserve :
 - que leur surface au sol n'excède pas 10 m²,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres au faîtage,
 - qu'ils ne soient pas utilisés comme habitation, ni de nuit, ni de jour,
 - qu'ils ne comportent qu'une seule ouverture.

Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis les travaux d'entretien des bâtiments existants non liés à une exploitation agricole, sans création de surface, d'emprise au sol, ni de logements supplémentaires ni changement de destination.

2- Dispositions particulières au secteur Ax :

Sont admises :

- les constructions et installations destinées à l'artisanat et à l'industrie et l'extension de celles existantes,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- les logements justifiés par une présence permanente et rapprochée de l'exploitant, à raison d'un logement par établissement ou exploitation et sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement accompagnant l'établissement ou l'exploitation,
 - que le logement soit réalisé simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'établissement ou de l'exploitation agricole auxquels il se rapporte,
 - que le logement soit incorporé ou associé aux volumes des bâtiments de l'établissement ou de l'exploitation agricole,
 - dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.

Prescriptions L151-23 : mesures de protection de la prescription Travaux maintien végétation

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

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, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou 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 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 A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles édictées ci-dessous sont applicables dans l'ensemble de la zone, y compris en secteur Ax.

1- Eau potable

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées 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 peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Se référer aux dispositions prises dans les déclarations d'utilité publique figurant dans la liste des servitudes d'utilités publiques (AS1) dans la pièce VI-1 du plan local de l'urbanisme dans le cadre de la protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine..

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

2- Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Les eaux de vidange des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales ou sur le fonds même, après traitement conforme à la réglementation en vigueur et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementaire en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

4- Dispositions particulières au secteur Ax

4-1 Règles d'hygiène

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

4-2 Règles de sécurité

Toute construction devra être desservie par un hydrant agréé par le S.D.I.S permettant de disposer en tout temps d'un minimum de 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

Article A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies et emprises publiques,
- 3 mètres des voies de desserte internes du secteur Ax,
- 4 mètres des rives des cours d'eau permanents ou non.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés ci-dessus pourra être autorisée sous réserve que le recul existant ne soit pas réduit.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque les limites séparatives correspondent à une limite de zone urbaine ou à urbaniser :

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

- Le long des limites des autres zones :

À moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions seront implantées en recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

- En secteur Ax :

Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article A 8 – EMPRISE AU SOL

L'ordonnancement des constructions doit s'inscrire dans une démarche raisonnée de composition. Tout projet fera l'objet d'une étude paysagère démontrant son insertion. Les bâtiments seront regroupés et les masses organisées de façon cohérente. En s'inspirant des exemples locaux d'architecture vernaculaire, le projet tiendra compte des dénivelés naturels notamment.

En secteur Ax, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Article A 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions applicables à l'ensemble de la zone, excepté le secteur Ax

Pour toute construction destinée à l'habitation, y compris la surélévation de bâtiments existants, la hauteur du bâtiment ne peut excéder 8 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais selon les modalités représentées en figure n°2 de la Section 4 du Titre II.

2- Dispositions particulières au secteur Ax :

La hauteur des habitations non intégrées aux bâtiments d'exploitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais selon les modalités représentées en figure n°2 de la Section 4 du Titre II.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais, selon les modalités représentées en figure n°2 de la Section 4 du Titre II. Pour les constructions agricoles, la hauteur pourra être portée à 12 mètres au faîtage lorsqu'elle est justifiée par des nécessités techniques.

Article A 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures...).

2- Dispositions applicables aux bâtiments agricoles, artisanaux et industriels

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les façades seront enduites. Les bardages bois sont acceptés ou éventuellement les bardages métalliques non brillants.

Les toitures seront recouvertes de tuile canal ou éventuellement de bardages métalliques non brillants ou de tuiles mécaniques.

2- Dispositions applicables aux autres bâtiments

2-1 Toitures

Les toitures sont en tuiles de type canal et présenteront un débord minimum de 20 cm.

Les toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures et ne peuvent couvrir que des volumes de plain-pied.

Les dispositifs thermiques et photovoltaïques seront installés dans le plan de toiture, sans débords

2-2 Façades

Les façades seront enduites de finition finement talochée, lissée ou frotassée ou en pierres appareillées.

2-3 Annexes

Les constructions annexes doivent présenter une harmonie d'aspect et de matériaux avec le bâtiment et ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

2-4 Clôtures

En secteur Ax, les clôtures seront obligatoirement constituées, sur toute leur hauteur, d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

À titre de conseil aux pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme, une plaquette est annexée au PLU, réalisée par le CAUE, afin de favoriser la mise en place d'une végétation variée, participant à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité

Article A 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Dispositions particulières au secteur Ax :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations :	• deux places par logement
Artisanat, industrie :	• une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

À ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer ces opérations sur la voie publique est interdite.

Article A 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. À défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur la même unité foncière.

En secteur Ax, des haies vives devront masquer les dépôts extérieurs et installations. Les arbres et haies végétales identifiés aux documents graphiques en éléments de paysage à protéger ou en éléments à préserver pour motif d'ordre écologique doivent être préservés et renforcés.

Article A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE VI
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement
- 2- **Des risques naturels** (feu de forêt, phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement
- 3- **Le périmètre sanitaire *non aedificandi*** autour de la station d'épuration pour lequel on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement
- 4- **Des servitudes d'utilité publique (AC1, AS1 et I6)** pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après, y compris l'extension et la création d'annexes aux bâtiments existants (notamment les abris de jardin) et les changements de destination.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les travaux d'entretien des bâtiments existants, sans création de surface, d'emprise au sol ni de logements supplémentaires ni changement de destination.

Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

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.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées 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 peut 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 R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

2- Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Les eaux de vidange des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales ou sur le fonds même, après traitement conforme à la réglementation en vigueur et autorisation du maire. En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementaire en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

4- Dispositions particulières à la zone N

4-1 La protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine

Se référer aux dispositions prises dans les déclarations d'utilité publique figurant dans la liste des servitudes d'utilités publiques (AS1) dans la pièce VI-1 du plan local de l'urbanisme.

Article N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques,
- 4 mètres des rives des cours d'eau permanents ou non.

Ces reculs ne sont pas applicables si les constructions et installations nécessitent la proximité de la route.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article N 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N 10 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Article N 11 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

Article N 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. À défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur la même unité foncière.

Article N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé

Article N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

Gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles

L'échelle de validité de la carte d'aléa ci-après reproduite ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

