

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

VERARGUES

Plan

Deuxième Modification

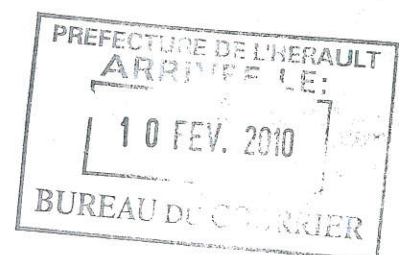
Local

d'Urbanisme



REGLEMENT

Approuvé par D.C.M le 03 FEV. 2010



# COMMUNE DE VERARGUES

## Plan Local d'Urbanisme

### TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Vérargues.

#### ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont applicables au territoire communal :

#### SECTION 1 : LES REGLES GENERALES ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- R 111-3.1 : protection contre les nuisances, bruit notamment
- R 111-3.2 : conservatoire et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) accès - stationnement
- R 111-14.2 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

#### SECTION 2 : LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- Les articles L 110 et L 1211 du code de l'urbanisme
- L'article L 111-1.1 du code de l'urbanisme : les PLU doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement, et les orientations des schémas de cohérence territoriale.

En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montage et au littoral (articles L 145-1 et suivants et articles L 146-1 et suivants du code de l'urbanisme).

#### SECTION 3 : LES AUTRES LOIS

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992
- la loi paysage du 8 janvier 1993
- la loi Barnier du 2 février 1995 sur les entrées de ville
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001
- la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- décret du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996, relatifs au classement des voies
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996
- la loi du 17 janvier 2001 et décret du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive

#### SECTION 4 : LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L 123-1.7<sup>ème</sup> et R123-11.h, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

### **\* les zones urbaines : U**

Ce sont des zones déjà urbanisées, ou des zones dans lesquelles les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs types de zone U sont définies sur la commune :

Ua : correspondant au centre ancien (habitat dense)

Ub : correspondant au secteur de la Clinique

Uc : correspondant à la périphérie (habitat dispersé)

Ue : correspondant à la cave coopérative

### **\* les zones urbaines : AU**

Ce sont des zones à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Deux types de zones sont définies sur la commune :

→ AU a : Ces zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation, sous réserve d'être desservies par les réseaux.

Les constructions y sont autorisées, sous forme d'opérations d'ensemble.

→ AU b ou c : Ces zones doivent être desservies par le réseau public d'assainissement ; elles sont réservées à l'accueil touristique ou sportif.

### **\* la zone agricole : A**

C'est une zone à protéger en raison du fort potentiel agronomique des terres. Afin d'assurer une protection maximum, le règlement de cette zone est strict.

### **\* les zones naturelles et forestières : N**

Ce sont des zones à protéger en raison de la qualité du site, de leur caractère d'espaces naturels ou de leur caractère inondable.

Afin d'assurer une protection maximum, le règlement de ces zones est strict.

Deux types de zones N sont définies sur la commune :

« N » correspondant au Parc de la Clinique et à la voie Domitienne

« Ni » correspondant à la zone inondable du Dardaillon.

## **A - LES ZONES INONDABLES**

En application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et de la loi du 2 février 1995, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer une zone inondable rouge, sur la commune de Vérargues, le long du Dardaillon et du Valat du Gourg Delon.

La zone rouge correspond à une zone naturelle d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants, la hauteur peut être supérieure à 0,50 m en crue centennale.

Cette zone est assortie d'un règlement qui détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre.

La commune de Vérargues est concernée uniquement par la zone rouge « R ».

Zones	Clauses réglementaires
	Sont interdits
R - RU 1 - RU 2	- <u>tous travaux</u> de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés dans la colonne ci-contre, intitulée "SONT ADMIS", et en particulier les réparations au gros oeuvre des dégâts occasionnés par les crues.
R - RU 1 -RU 2	- <u>utilisations du sol</u> * les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
R - RU 1 - RU 2	* les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.
R - RU 1 - RU 2	* tout stationnement de longue durée sur le domaine public.
R - RU 1 - RU 2	* Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines..) en dehors de la période du 1er mai au 31 août.
R - RU 1 - RU 2	* tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.

Zones	Clauses réglementaires
	Sont admis
	- <u>constructions et ouvrages existants</u>
R - RU 1 - RU 2	* les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture).
R - RU 1 - RU 2	* les aménagements de confort internes, sans accroissement de la surface habitable.
R - RU 1 - RU 2	* les modifications des constructions : - sans création de surface au sol, - sans changement de destination, sauf si celui-ci est de nature à réduire le risque, - sans accroissement de la surface habitable - et à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité des biens et améliorent la sécurité des personnes.
R	* si la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50 m, l'extension limitée de bâtiments agricoles strictement nécessaires à l'exploitation, sous réserve : . que leur implantation ne crée pas d'obstacles à l'écoulement des crues. . que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
R	- <u>campings existants</u>  * l'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
	- <u>constructions et ouvrages nouveaux</u>
R - RU 1 - RU 2	* les forages A.E.P.
R - RU 1 - RU 2	* les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
R - RU 1 - RU 2	* les ouvrages hydrauliques et de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique.
R - RU 1 - RU 2	* la création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées) sans mur de soubassement.
	- <u>opérations d'urbanisation en cours</u>
R - RU 1 - RU 2	* après un examen au cas par cas, pour les opérations d'urbanisation (Z.A.C., P.A.E., lotissements...) déjà autorisés, dont les équipements sont terminés et seulement pour les secteurs déjà commercialisés, les constructions pourront être admises lorsque la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50m.
	- <u>terrassements</u>
R - RU 1 - RU 2	* les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement, le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
	- <u>utilisations du sol</u>
R - RU 1 - RU 2	* pour mémoire : veiller en particulier à examiner le cas des foires, marchés, manifestations recevant un public nombreux etc...
R - RU 1 - RU 2	* le stationnement des véhicules sur le domaine public en agglomération sous réserve qu'il soit limité dans la durée.
R - RU 1 - RU 2	* les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.

- Pour les ruisseaux qui n'ont fait l'objet d'aucune étude hydraulique, et où aucune limite précise de zone inondable n'a pu être établie, une zone non aedificandi de 4 mètres à compter des berges, doit être établie.

Dans ces bandes, toute construction, tout mur de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits.

C'est le cas des ruisseaux de :

La Fontaine des Ardis  
La Fontaine  
Le Champ Mou  
Les Combes

## **B – CAPTAGES D'EAU POTABLE**

Les forages du château d'eau et de la source du Dardaillon n'ont pas encore fait l'objet d'une D.U.P. Il faut toutefois prendre en compte leur protection.

De nouveaux rapports géologiques en date du 09 Juin 2008 ont énoncé de nouvelles prescriptions jointes en annexe du P.LU.

## **C – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Les vestiges archéologique sont situés dans la zone agricole A, et dans la zone U.

Ces vestiges sont reportés sur une carte IGN au 1/25000<sup>ème</sup>. Le conservateur régional de l'archéologie doit être consulté pour toute demande d'utilisation du sol déposée dans le périmètre de ces vestiges.

## **SECTION 2 : EMBLEMES RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES**

Des servitudes particulières peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme, elles sont réglementées par le code de l'urbanisme :

- les emplacements réservés par les articles L 123-9, L 124-2, L 423-1, R 123-22 et R 123-32.
- les espaces boisés classés par les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-4.

## **ARTICLE 3 - LES ADAPTATIONS MINEURES**

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que "les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou la caractère des constructions avoisinantes".

## ZONE U

### Caractère de la zone

Zone urbaine déjà bâtie, où les équipements existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

Elle est concernée par le vestige archéologique de l'église Sainte Agathe (voir liste des vestiges archéologiques) : toute demande d'utilisation du sol ou de travaux divers, dans ce secteur, tout certificat d'urbanisme doivent être transmis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie.

Les secteurs Ua, Ub sont concernés par le projet de périmètre de protection rapproché du captage du château d'eau. Les prescriptions à prendre en compte sont jointes en annexe du P.L.U.

Elle est divisée en 4 secteurs :

- Ua** : correspondant au centre ancien (habitat dense)
- Ub** : correspondant au secteur de la Clinique
- Uc** : correspondant à la périphérie (habitat dispersé)
- Ue** : correspondant à la Cave coopérative " Muscat de Lunel "

Cette zone U est concernée en partie par le phénomène d'argiles gonflantes qui obligent à avoir des fondations > à 1 mètre (cf. prescriptions générales en fin du règlement).

### Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs
- les carrières et les gravières
- les divers modes d'occupation du sol prévus à l'article R 442- 2 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux prévus à l'article U2.
- les clapiers, poulaillers, chenils, élevages d'animaux...
- les affouillements et les exhaussements à l'exception de ceux prévus à l'article U2.
- dans le secteur Ue : les constructions à usage d'habitation non autorisées à l'article U 2 ci-après.
- dans le secteur Uc : les forages privés.

### Article U 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- dans l'ensemble des secteurs :

- . les terrains de jeux et de sport, et les aires de stationnement à condition qu'ils soient ouverts au public
- . les mobiles homes et les caravanes,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas présenter de risques ou de nuisances pour la sécurité des habitants, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- dans les secteurs UC :

Compte tenu des phénomènes de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique devra être réalisée avant toute construction.

- dans le secteur Ue :

Le logement de fonction de la personne dont la présence est nécessaire pour la surveillance ou le fonctionnement de la zone.

### **Article U 3 : Accès et voirie**

#### **- accès**

. tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage en application de l'article 682 du code civil.

#### **- voirie**

. les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; la largeur minimale des voies doit être de 4 mètres .

. les voies en impasse doivent être exceptionnelles, être limitées à 100 mètres et avoir une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément.

### **Article U 4 : Réseaux**

#### **- eau potable**

. toute construction doit être raccordée au réseau public d' eau potable

#### **- eaux usées**

. toute construction doit être raccordée au réseau public d' eaux usées

#### **- eaux pluviales**

. en l'absence de réseau public, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

#### **- électricité - téléphone - télédistribution**

. les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

### **Article U 5 : Caractéristiques des terrains**

- Néant

### **Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

#### **- secteur U a :**

. les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

#### **- secteur U b :**

. les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer, soit à un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de ces voies.

#### **- secteur U c :**

. les constructions doivent être édifiées à un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

#### **- secteur Ue :**

. les constructions seront implantées à un recul minimal de 15m de l'axe de la RD 110.

Cas particuliers :

- . les équipements d'infrastructure d'intérêt général pourront être implantés différemment.
- . les piscines pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

**Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* secteur U a :

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

\* secteur U b :

- . la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- . toutefois l'implantation en limites séparatives est possible, si le projet de construction jouxte une construction existante et en bon état, ou si la construction mesurée le long des limites séparatives n'excède pas 10 mètres de longueur cumulée sur les limites, et 4 mètres de hauteur totale.

\* secteur U c :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- toutefois l'implantation en limite séparative est possible :
  - . lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant et de gabarit sensiblement identique
  - . ou lorsque la construction mesurée le long des limites séparatives n'excède pas 10 mètres de longueur cumulée sur les limites, et 4 mètres de hauteur totale. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.
  - . ou à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitation à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération, pour les équipements publics uniquement.

\* secteur U e :

- les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois cette distance peut être supprimée si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)

Cas particuliers :

- . les équipements d'infrastructure d'intérêt général pourront être implantés différemment.
- . les piscines pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

**Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

- . la distance entre 2 bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **Article U 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article U 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur totale est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- secteur U a : la hauteur maximale est fixée à 12 m et R+3
- secteur U b : la hauteur maximale est fixée à 12 m et R+3
- secteur U c : la hauteur maximale est fixée à 10 m et R+2 pour les collectifs  
8,50 m et R+1 pour les autres constructions
- secteur U e : la hauteur maximale est fixée à 12 m

### **Article U 11 : Aspect extérieur**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

#### **- Façades :**

Les enduits de façades seront teintés dans la masse et seront stables dans le temps ; les teintes devront respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Les annexes seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Toutefois, en zone UC, des matériaux écologiques (bois) pourront être utilisés.

#### **- Toitures :**

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaires, de teinte claire ; leur pente sera comprise entre 28 et 33 %.

Les toits à une seule pente sont à éviter ; les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale de l'étage.

En zone U c, les toitures pourront être réalisées en matériaux écologiques.

#### **- Clôtures :**

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

. soit d'un mur bahut compris entre 0,60 m et 1,30 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

. soit d'un mur n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées soit d'un muret de 0,20 à 0,50 m surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale, soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

### **Article U 12 : stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- dans les secteurs Ua, Ub, Uc :

. pour les habitations : 2 places de stationnement par logement créé. Cette obligation ne s'applique pas en cas de réalisation de logements locatifs aidés.

Pour le secteur Ua, dense, la règle est de 1 place par logement créé.

. pour les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits

. pour les commerces, bureaux, bâtiments publics,.....: une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de l'immeuble.

- dans le secteur Ue :

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

Toute installation obligeant à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il est exigé :

. pour le personnel : 1 place pour 2 emplois

. pour le fonctionnement de l'établissement : des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison et des visiteurs doivent être aménagées.

#### **Article U 13 : Espaces libres et plantations**

- les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 75 m<sup>2</sup> de terrain.
- 10 % au moins de la superficie des lotissements ou des opérations d'ensemble réalisés sur un terrain d'assiette de plus de 3000 m<sup>2</sup>, doivent être réservés pour des espaces libres (aires de jeux, espaces verts, places....)
- dans le secteur Ue, des haies vives destinées à masquer les divers dépôts doivent être plantées.
- Les cupressacées (cypres, thuyas...), particulièrement allergènes, sont à éviter dans la composition des haies.

#### **Article U 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

- secteur U a : non réglementé
- secteur U b : COS = 1
- secteur U c : COS = 0,30
- secteur U e : COS = 0,50

## **ZONE AU**

### **Caractère de la zone**

Zone non équipée ou insuffisamment équipée.

Son ouverture à l'urbanisation reste subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte. Elle constitue l'extension de la commune.

Afin d'éviter une urbanisation diffuse, les constructions isolées sont interdites dans le secteur à vocation d'habitat « AU a » ; seules les constructions groupées et les lotissements y sont autorisés.

Cette zone AU est concernée en partie par le phénomène d'argiles gonflantes qui obligent à avoir des fondations > à 1 mètre (cf. prescriptions générales en fin du règlement).

Le secteur AUa « Les Olivettes » est concerné par le projet de périmètre de protection rapproché du captage du château d'eau. Les prescriptions à prendre en compte sont jointes en annexe au P.L.U.

Elle zone AU :

- . un secteur **AU a** correspondant à une extension de l'habitat ;
- . un secteur **AU c** correspondant à une zone d'accueil (tourisme, loisirs...)

### **Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, à l'exception de celles admises à l'article AU 2.
- les installations classées susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques pour le voisinage
- les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- les établissements industriels et les dépôts de toute nature
- les carrières, gravières, affouillements et exhaussements du sol
- les divers modes d'occupation du sol prévus à l'article R 442- 2 du code de l'urbanisme
- les clapiers, poulaillers, chenils, élevage d'animaux...

### **Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- dans les secteurs AU a :

- . les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, à condition d'être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement ou opération groupée) portant sur l'ensemble de chaque secteur.
- les constructions à vocation éducative avec des matériaux contemporains ou écologiques,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas présenter de risques ou de nuisances pour la sécurité des voisins, et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- . compte tenu des phénomènes de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique devra être réalisée avant toute construction.

- dans le secteur AU c :

- . uniquement les constructions à usage de restauration et les gîtes ruraux
- . compte tenu des phénomènes de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique devra être réalisée avant toute construction.

### **Article AU 3 : Accès et voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... Dans ces conditions, la largeur minimale d'une voie et d'un accès doivent être de 4 mètres.

#### **- accès**

- . lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- . les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les routes nationales et départementales désignées sur les plans (RD110).

#### **- voirie**

- . les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; la largeur minimale des voies doit être de 4 mètres .
- . les voies en impasse doivent être exceptionnelles ; être limitées à 100 m de longueur et avoir une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément.
- . pour les secteurs AU a : toutes les parcelles seront desservies par une voirie interne à l'opération d'ensemble.

### **Article AU 4 : Réseaux**

#### **- eau potable**

- . toute construction doit être raccordée au réseau public d' eau potable

#### **- eaux usées**

- . toute construction doit être raccordée au réseau public d' eaux usées

#### **- eaux pluviales**

- . en l'absence de réseau public, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

#### **- électricité - téléphone - télédistribution**

- . les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

### **Article AU 5 : Caractéristiques des terrains**

- Néant

### **Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

#### **- les constructions doivent être édifiées à un recul de :**

- . 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques.
- . 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

#### **- cas particuliers :**

- . les équipements d'infrastructure d'intérêt général pourront être implantés différemment.
- . les piscines pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

#### **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- toutefois la construction en limites parcellaires est possible, lorsque la construction mesurée le long des limites séparatives n'excède pas 10 mètres de longueur cumulée sur les limites, et 4 mètres de hauteur totale.

Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.

- cas particulier :

. les piscines pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

- les locaux techniques doivent être implantés à un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, et ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

. les équipements d'infrastructure d'intérêt général pourront être implantés différemment.

#### **Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

- la distance entre 2 bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **Article AU 9 : Emprise au sol**

- Non réglementé

#### **Article AU 10 : Hauteur des constructions**

. la hauteur totale est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ).

. Secteur AU a « les Olivettes » :

La hauteur totale est fixée à 6,50 m pour les constructions implantées le long de la RD 110 et de la route vieille ; et 8,50 m pour les constructions situées dans la partie basse du terrain.

Ces hauteurs seront précisées au niveau de chaque lot , par le règlement du lotissement.

. Secteur AU a « lou Grès » :

La hauteur totale est fixée à 8,50 m pour toutes les constructions. Lorsqu'il existe un étage, sa superficie hors œuvre nette ne devra pas représenter plus de 50 % de la superficie hors œuvre nette du rez-de-chaussée.

. Secteur AU c :

La hauteur totale est fixée à 8,50 m pour toutes les constructions, et à 10 m pour les équipements publics.

### **Article AU 11 : Aspect extérieur**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

#### **- Façades :**

Les enduits de façades seront teintés dans la masse et être stables dans le temps ; leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Les annexes seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les matériaux écologiques seront admis pour les bâtiments socio-éducatifs.

#### **- Toitures :**

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaires, de teinte claire ou bien en matériaux écologiques; leur pente sera comprise entre 28 et 33 % ; elles devront respecter un sens de faîtage indiqué sur le plan de zonage.

Les toits à une seule pente sont à éviter ; les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont accessibles et de plein pied avec l'étage habitable de la construction ; dans ce cas, leur superficie maximale est fixée à 20 m<sup>2</sup> excepté pour les constructions écologiques.

#### **- Clôtures :**

##### **- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :**

. soit par un mur bahut compris entre 0,60 m et 1,30 m maximum, enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

. soit par un mur n'excédant pas 1,80 m.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, et surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale, soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m..

### **Article AU 12 : stationnement**

#### **- dans les secteurs AU a, il est exigé :**

. 2 places de stationnement par logement créé. Cette obligation ne s'applique pas en cas de réalisation de logements locatifs aidés.

#### **- dans le secteur AU c, il est exigé :**

. 1 place de stationnement par chambre, pour les gîtes

. 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

. pour la salle polyvalente : la capacité d'accueil de cette salle divisée par 4

### **Article AU 13 : Espaces libres et plantations**

#### **- dans les secteurs AU a :**

. sur chaque parcelle, l'espace compris entre la construction et la clôture sur rue, devra être aménagé en espace vert privatif.

. des espaces verts et plantations seront prévus par l'aménageur à l'intérieur des opérations d'ensemble.

- dans le secteur AU c :

. les espaces boisés classés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les cupressacées (cyprès, thuyas...), particulièrement allergènes, sont à éviter dans la composition des haies.

**Article AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

. dans les secteurs AU a, le COS est fixé à 0,30

. dans les secteurs AU c le COS est fixé à 0,10. Il est fixé à 0,20 pour les équipements publics.

## **ZONE A**

### **Caractère de la zone**

Zone agricole de protection stricte en raison de la valeur agronomique des terres (AOC Muscat et AOC Coteaux du Languedoc).

La zone A est concernée par le périmètre de protection rapproché du captage de la source du Dardaillon.

Les prescriptions à prendre en compte sont jointes en annexe du P.L.U.

### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis celles autorisées à l'article A2 ci-après.

### **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions:**

Sont admis dans la zone A :

- l'extension des hangars et des habitations existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle soit réalisée en continuité du bâtiment existant.

- les équipements d'infrastructure d'intérêt général.

Sont admis uniquement dans les mas existants suivants : le Mas Neuf, le Mas Blanc, le Pouget, la Devèze, le Mas Vézian, la Petite Bruyère, le Boulidou :

- les hangars agricoles, les gîtes ruraux et les habitations, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'ils soient réalisés en continuité d'un bâtiment existant.

### **Article A 3 : Accès et voirie**

- accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage, en application de l'article 682 du code civil.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les routes nationales et départementales désignées sur les plans (R.D. 110).

- voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par une voie de 4 mètres minimum de largeur.

### **Article A 4 : Réseaux**

- eau potable

toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; en l'absence de ce réseau, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une seule famille, une autorisation préfectorale devra être obtenue pour l'utilisation de l'eau.

- eaux usées

. les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

- eaux pluviales

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

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

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

**Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant

**Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

- les constructions doivent être édifiées à un recul de :

- . 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales
- . 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer

- toutefois des implantations différentes sont autorisées pour les équipements d'infrastructure d'intérêt général.

**Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives

- toutefois des implantations différentes sont autorisées pour les équipements d'infrastructure d'intérêt général

**Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé

**Article A 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

**Article A 10 : Hauteur des constructions**

Non réglementé

**Article A 11 : Aspect extérieur**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**Article A 12 : stationnement**

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

**Article A 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces portés au plan de zonage en "espaces boisés classés à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Néant

## ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N correspond à une zone de protection stricte comprenant :

- un secteur « N » correspondant à la voie Domitienne.

- un secteur inondable « Ni », qui doit être protégé en raison du risque de crue du Dardaillon et du Valat du Gourg Delon. Cette zone est soumise aux prescriptions des zones inondables rouge et bleue consultables dans le dossier du « Plan de Prévention des Risques Inondation ».

- la clinique (bois + jardin) est concernée par le projet de périmètre de protection rapproché du captage du château d'eau. Les prescriptions à prendre en compte sont annexées au P.L.U.

### Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis celles autorisées à l'article N2 ci-après.

### Article N 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- dans le secteur « Ni » :

. sont seuls admis les travaux d'entretien et de confort des constructions existantes, et les équipements d'infrastructure d'intérêt général, à condition de respecter les prescriptions de la zone inondable rouge décrites en pages 4 et 5 du présent règlement,

. les ouvrages hydrauliques et de protection contre les crues.

- dans toute la zone N :

Les équipements d'infrastructure d'intérêt général.

### Article N 3 : Accès et voirie

Néant.

### Article N 4 : Réseaux

- eau potable

Néant.

- eaux usées

Néant.

- eaux pluviales

. les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

### Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

### Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Néant.

**Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant.

**Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Néant.

**Article N 9 : Emprise au sol**

Néant.

**Article N 10 : Hauteur des constructions**

Néant.

**Article N 11 : Aspect extérieur**

Les installations d'intérêt général ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**Article N 12 : stationnement**

Néant.

**Article N 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces portés au plan de zonage en "espaces boisés classés à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Article N 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Néant.