

## COMMUNE DE TRESSAN

### RÈGLEMENT DU P.L.U.

#### SOMMAIRE

<b><u>TITRE I – DISPOSITION GÉNÉRALES</u></b> .....	2
<b><u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	
<b><u>Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA</u></b> .....	6
<b><u>Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB</u></b> .....	13
<b><u>Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD</u></b> .....	20
<b><u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	
<b><u>Chapitre I – Dispositions applicables à la zone IAU</u></b> .....	27
<b><u>Chapitre II – Dispositions applicables à la zone VAU</u></b> .....	30
<b><u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	
<b><u>Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A</u></b> .....	35
<b><u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u></b>	
<b><u>Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N</u></b> .....	39
<b>Annexe 1.</b>	Prescriptions techniques relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la défense incendie.
<b>Annexe 2.</b>	Risque de retrait – gonflement des argiles
<b>Annexe 3.</b>	Les Vestiges archéologiques
<b>Annexe 4.</b>	Lutte contre le bruit et classement sonore des infrastructures de transport terrestre

## **TITRE I – DISPOSITION GÉNÉRALES**

### **Article 1 – Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Tressan.

### **Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol**

Sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

**1** - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- \* R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- \* R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
- \* R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- \* R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

**2** – La loi n°85-729 du 18.07.1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement.

**3** – Les périmètres visés à l'article R.123-19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.

**4** – Les articles L.111-9 et 10, L.123-5 et 7, L.313-7 ainsi que l'article 7 de ma loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

**5** – L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

**6** – Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

**7** – Les règles spécifiques aux lotissements : elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU.

**8** – Les périmètres sensibles (L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**9** – La loi n°64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.

**10** – La loi n°92-3 du 03.01.1992 sur l'eau.

**11** – Le décret n°86-192 du 05.02.1986 relatif à la protection du patrimoine archéologique.

**12** – La loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

**13** – La loi n°93-3 du 04.01.1993 relative aux carrières.

**14** – La loi n°93-24 du 08.01.1993 relative à la protection et mise en valeur des paysages.

**15** – La loi n°95-101 du 02.02.1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement.

**16** – La loi n°96-1236 du 30.12.1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

## **Article 3 – Division du territoire en zone**

### 1. Les caractéristiques des différentes zones

**Les zones urbaines**, construites ou constructibles, sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions, et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L.123-1 (9°).

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- \* La zone UA, zone urbaine correspondant à l'urbanisation ancienne du village.
- \* La zone UB, zone urbaine d'habitat dense.
- \* La zone UD, zone urbaine principalement d'habitat individuel groupé, en lotissement ou au coup par coup, de réalisation récente ou en cours, dans divers secteurs du village.

**Les zones à urbaniser**, ne deviennent constructibles que soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires. Elles comprennent les zones suivantes :

- \* IAU, zone destinée à des extensions futures mais non encore ouverte à l'urbanisation,
- \* VAU, zone destinée aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

**Les zones agricoles** sont des zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

**Les zones naturelles et forestières** doivent être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**Nota réglementaire** : En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

### 2. Les Emplacements Réservés (E.R.) :

- \* Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés sur une liste jointe en annexe du présent dossier.

### 3. Les zones à risques d'inondation :

- \* Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord). Approuvé par Arrêté Préfectoral le 28.10.2002, il vaut Servitude d'Utilité Publique dénommée PM1. Il est joint dans le dossier de PLU (pièce 5.7).

Le règlement des zones inondables, zones rouges et zones bleues, est joint en Annexe 1 du présent règlement (pièce 4.6 du dossier).

\* Par ailleurs il est précisé que pour l'ensemble des autres cours d'eau permanents ou temporaires, une bande de 4 m. minimum est fixée de part et d'autre des berges dans laquelle l'édification de construction, mur de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite.

#### 4. Les zones à risque géotechnique :

\* L'ensemble du territoire communal est inscrit dans la carte de l'aléa concernant le retrait - gonflement des argiles (pièce 5.5 du dossier).

\* La dénomination de certaines zones ou secteurs réglementaires est complétée par un indice « g ». Cet indice correspond à des lieux où existent des sols argileux où l'utilisation et la constructibilité y sont conditionnées à des préconisations définies dans l'étude géotechnique jointe au dossier de PLU (pièce 5.6 du dossier).

#### 5. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) et la prise en compte du risque feu de forêt \_ (Annexe 2 du règlement pièce 4b) :

\* Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, entraînant le rejet notamment des demandes d'autorisation de défrichement, sont reportés sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Ils peuvent correspondre à des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient enclos ou non, attenant à des habitations.

\* Il est rappelé par ailleurs que les dispositions du Code Forestier et en particulier de l'article L.322-3 (Loi du 9 juillet 2001) complétées des dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 définissant les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien doivent être respectées, soit :

- 50 m. aux abords des constructions et installations de toute nature,
- 10 m. de part et d'autre des voies privées.

En aggravation de ces prescriptions, le SDIS de l'Hérault demande que le débroussaillage soit réalisé aux bords des constructions sur une profondeur de 100 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 15 mètres de part et d'autre de la voie.

#### 6. Des zones non aedificandi :

\* Repérées sur les documents du PLU, elles concernent le voisinage d'équipements pouvant engendrer des nuisances : la station d'épuration existante et l'emplacement réservé C7 pour la future station d'épuration.

\* Les constructions nouvelles d'habitation y sont interdites en attente de la cessation définitive de fonctionnement de l'équipement et la remise en état des lieux.

\* Sont également concernés les terrains de l'ancienne décharge, à l'Est du cimetière, où toute construction est interdite (terrains instables).

#### **Article 4 – Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles dans les zones non urbanisées**

- \* Ne peut être considéré comme construction existante, qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.
- \* Ne peut être considéré comme ruine reconstructible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existant.
- \* Dans toutes les zones AU, zones A et zones N, sont autorisées :
  - la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, ainsi que des ruines reconstructibles, à condition que la destination du bâtiment ne soit pas changée.
- \* Dans toutes les zones AU et zones N, sont autorisées :
  - les agrandissements d'immeubles existants, une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU, jusqu'à concurrence de 30 % sans dépasser 40 m<sup>2</sup> maximum de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et à condition de ne pas changer la destination initiale des locaux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

#### **Article 5 – adaptations mineures**

- \* L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.
- \* Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :
  - si ces adaptations sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1,
  - si elles restent limitées,
  - et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- \* Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 6 – Fonctionnement des services publics**

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles de ces zones.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que les services et activités diverses d'un village. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées principalement à l'alignement et en ordre continu.

Elle est incluse dans la zone à risque géotechnique repérée par l'indice g (voir pièce 5.6 du dossier).

Elle est partiellement concernée par la zone de nuisance au voisinage de la station d'épuration.

#### **Section I – Nature de l'Occupation du Sol**

##### **Article UA 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes à l'extérieur des constructions,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.

\* Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UA 2.

\* Le changement de destination pour la transformation en habitation des locaux à rez-de-chaussée sur rue, notamment des remises et garages accessibles aux véhicules.

##### **Article UA 2 – Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

\* Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

\* Pour toutes les opérations d'aménagement ou de construction, soit neuve, soit de réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante, il est nécessaire de prévoir un pourcentage de logements aidés, locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à raison de :

- à partir de 3 logements : création d'un (1) logement aidé minimum,
- à partir de 5 logements : création de deux (2) logements aidés minimum,
- à partir de 5 000 m<sup>2</sup> d'assiette foncière : création de 30% de logements aidés minimum.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **Article UA 3 – Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

\* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

\* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimal : 4,00 mètres).

\* 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.

#### **2 – Voirie**

\* 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 à créer 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 réseaux**

#### **1 – Eau potable**

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

## 2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

## 3 – Assainissement – eaux pluviales

\* lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau.

### Réseaux séparatifs

La commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la commune, le raccordement, l'un au réseau d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

## 4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

\* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

\* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

\* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

## 5 – Ordures ménagères

Sans objet.

## **Article UA 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

## **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

\* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

\* Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres. Les règles d'implantation sont alors définies dans le cadre du plan de masse de l'opération.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne par rapport à la voie publique.

### **Cas particulier : piscines**

Les piscines peuvent être implantées différemment.

## **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### **Cas particulier : piscines**

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 mètres, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'un élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **Article UA 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UA 10 – Hauteur des constructions**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

### **Définition de la hauteur**

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

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

### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions nouvelles doit être égale ou inférieure à une fois et demi la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

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

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

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

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

Dans le cas de terrain en pente une adaptation à cette règle est possible pour trouver un nombre entier d'étages droits.

### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 11,00 mètres.

Pour conserver le caractère du vieux centre, cette règle pourra être adaptée aux volumes bâtis existants à proximité sans les dépasser.

## **Article UA 11 – Aspect extérieur**

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.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1 – Toitures

Les couvertures doivent être en tuiles canal ou similaire, de teinte prédominante de la zone. Les versants de la toiture doivent être de même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Cependant, les toitures-terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses végétalisées ou accessibles, et à condition de garantir aucune visibilité depuis les espaces publics.

### 2 – Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

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.

Les murs en pierres apparentes ne sont admis que si les joints ne sont pas traités en creux, mais sont remplis avec un mortier de même couleur que la pierre jusqu'au nu de la façade.

### 3 – Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de forme et de matériaux doit être évitée. Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

Afin de conserver les perspectives et alignements existants, il pourra être imposé la construction d'un mur plein à l'alignement des voies. Ce mur devra avoir une hauteur minimum de deux mètres, et en cas de percement d'un portail, celui-ci devra être fermé par une surface pleine (grilles à exclure).

### 4 – Matériaux proscrits

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

### 5 – Énergie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

### 6 – Ouvrages techniques

L'ensemble des appareils, climatiseurs, extracteurs, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ne seront admis que si leur localisation :

- n'apporte aucune gêne à la circulation publique,

- ne crée aucune nuisance visuelle sur les bâtiments, vus depuis les espaces publics.

### **Article UA 12 – Stationnement**

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 dans le cas de garages collectifs ou 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 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- \* au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- \* au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- \* une place de stationnement pour tout nouveau logement créé, ou lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réaménagement d'un logement ne possédant pas de garage à l'origine. Des conditions différentes pourront être admises dans le cas de difficultés : topographie ou desserte du terrain.

### **Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération**

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

### **Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

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

Les espaces boisés classés au plan de zonage, existant ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

## **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

### **Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

## **Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate du centre de l'agglomération, zone d'habitat et de service de caractère semi continu.

Elle est partiellement incluse dans la zone à risque géotechnique repérée par l'indice g (voir pièce 5.6 du dossier).

Elle est partiellement concernée par la zone de nuisance au voisinage de la station d'épuration.

### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

#### **Article UB 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes à l'extérieur des constructions,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.

\* Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UB 2.

#### **Article UB 2 – Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

\* Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

\* Pour toutes les opérations d'aménagement ou de construction, soit neuve, soit de réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante, il est nécessaire de prévoir un pourcentage de logements aidés, locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à raison de :

- à partir de 3 logements : création d'un (1) logement aidé minimum,
- à partir de 5 logements : création de deux (2) logements aidés minimum,
- à partir de 5 000 m<sup>2</sup> d'assiette foncière : création de 30% de logements aidés minimum.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **Article UB 3 – Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimal : 4,00 mètres).
- \* 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. A cet effet un recul non clos de 5 mètres est imposé au droit de l'accès.
- \* Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de Routes Nationales et Départementales désignées sur les plans.

#### **2 – Voirie**

- \* 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 à créer 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 UB 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

- \* Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe

à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

\* Dans le cas où la construction ne peut pas être raccordée gravitairement au réseau public, le système de relevage doit être implanté en domaine privé.

### 3 – Assainissement – eaux pluviales

\* lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau.

#### Réseaux séparatifs

La commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la commune, le raccordement, l'un au réseau d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

### 4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

\* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

\* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

\* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

### 5 – Ordures ménagères

Sans objet.

### **Article UB 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

### **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement.

\* Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

#### Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, le recul est de 3 mètres.

### **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

\* Toutefois, la construction d'un bâtiment jouxtant la limite parcellaire est admise :

- lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 4,00 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur cumulée sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

#### Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 mètres, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'un élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

### **Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **Article UB 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UB 10 – Hauteur des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure exclus.

### **Hauteur totale**

La hauteur maximal des constructions nouvelles ne peut excéder 8,00 mètres.

## **Article UB 11 – Aspect extérieur**

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.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **1 – Toitures**

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuiles canal ou similaire, de teinte prédominante de la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- \* partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- \* pour les équipements et services publics.

### **2 – Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

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.

### **3 – Murs de soubassement et de soutènement**

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celles de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

#### 4 – Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de forme et de matériaux doit être évitée. Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

La clôture sur rue ou en limite séparative des voisins doit être constituée d'un muret de 0,60 mètre surélevé d'un grillage et doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres.

#### 5 – Matériaux proscrits

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

#### 6 – Énergie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

### **Article UB 12 – Stationnement**

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 dans le cas de garages collectifs ou 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 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitat individuel au moins deux places de stationnement par logement. L'un de ces emplacements constituera obligatoirement un parking privatif maintenu à l'extérieur de la clôture et du portail.

### **Article UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0,60.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, hospitaliers, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

## **Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine desservie par les équipements de viabilité, à vocation principalement d'habitat individuel isolé ou groupé et de services, de réalisation récente ou en cours de construction.

Elle comprend un secteur UDi où l'assainissement individuel, non collectif, est admis.

Elle est partiellement incluse dans la zone à risque géotechnique repérée par l'indice g (voir pièce 5.6 du dossier).

Elle est partiellement concernée par les prescriptions d'isolement acoustique aux abords de la RD 32 (annexe 4).

### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

#### **Article UD 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors à l'extérieur des constructions,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.

\* Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UD 2.

#### **Article UD 2 – Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

\* Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

\* Pour toutes les opérations d'aménagement ou de construction, soit neuve, soit de réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante, il est nécessaire de prévoir un pourcentage de logements aidés, locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à raison de :

- à partir de 3 logements : création d'un (1) logement aidé minimum,
- à partir de 5 logements : création de deux (2) logements aidés minimum,
- à partir de 5 000 m<sup>2</sup> d'assiette foncière : création de 30% de logements aidés minimum.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **Article UD 3 – Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimal : 4,00 mètres).
- \* 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. A cet effet un recul non clos de 5 m est imposé au droit de l'accès.
- \* Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de Routes Nationales et Départementales désignées sur les plans.

#### **2 – Voirie**

- \* 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 à créer 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 UD 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

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

## 2 – Assainissement – eaux usées

### En secteur UD

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

\* Dans le cas où la construction ne peut pas être raccordée gravitairement au réseau public, le système de relevage doit être implanté en domaine privé.

### En secteur UDi

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et selon les prescriptions définies dans les Annexes sanitaires du PLU.

### Dans l'ensemble de la zone

Il est rappelé que l'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

## 3 – Assainissement – eaux pluviales

\* lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements 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. Les rejets devront être conforme à la loi sur l'eau.

### Réseaux séparatifs en secteur UD

La commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la commune, le raccordement, l'un au réseau d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

## 4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Lorsqu'ils ne sont pas en souterrain, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés le plus discrètement possible.

## 5 – Ordures ménagères

Sans objet.

## 6 – Canal de Gignac

Les aménagements, constructions et clôtures ne doivent pas compromettre la continuité de la desserte en eau assurée par l'ASA du Canal de Gignac et ses embranchements.

## **Article UD 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

### **En secteur UDi**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une surface minimale permettant d'installer un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, sans être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à l'alignement.

\* Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

### **Cas particulier : piscines**

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, le recul est de 3 mètres.

## **Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

\* Toutefois, la construction d'un bâtiment jouxtant la limite parcellaire est admise :

- lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 4,00 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur cumulée sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

### Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 mètres, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'un élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

### **Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **Article UD 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UD 10 – Hauteur des constructions**

#### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure exclus.

#### Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8,00 m.

### **Article UD 11 – Aspect extérieur**

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.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### 1 – Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuiles canal ou similaire, de teinte prédominante de la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- \* partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- \* pour les équipements et services publics.

## 2 – Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

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.

## 3 – Murs de soubassement et de soutènement

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celles de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

## 4 – Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de forme et de matériaux doit être évitée. Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

La clôture sur rue ou en limite séparative des voisins doit être constituée d'un muret de 0,60 mètre surélevé d'un grillage et doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres.

## 5 – Matériaux proscrits

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

## 6 – Énergie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

## **Article UD 12 – Stationnement**

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 dans le cas de garages collectifs ou 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 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitat individuel au moins deux places de stationnement par logement. L'un de ces emplacements constituera obligatoirement un parking privatif maintenu à l'extérieur de la clôture et du portail.

### **Article UD 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **Article UD 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé :

- en secteur UD = 0,30
- en secteur UDi = 0,20.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, hospitaliers, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

## **TITRE III – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone I AU**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone, non équipée et à caractère naturel, est destinée à l'urbanisation future au delà de l'échéance et des besoins prévisibles du présent PLU.

Elle est partiellement incluse dans la zone à risque géotechnique repérée par l'indice g (voir pièce 5.6 du dossier).

Elle est partiellement concernée par les prescriptions d'isolement acoustique aux abords de la RD 32 (annexe 4).

Compte tenu de sa spécificité, chacun de ces secteurs devra faire l'objet d'une étude préalable d'urbanisme portant notamment sur :

- la définition du programme : type d'habitat ou d'emploi, équipements publics et de service, ...
- l'organisation générale : potentialités et contraintes du site, intégration dans le contexte de l'agglomération, fonctionnement interne, ...
- le phasage des opérations : besoins en logements, seuils d'équipements, logique technique, ...

L'ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir des conclusions de cette étude préalable, sera possible par modification du PLU.

En attente, cette zone doit être protégée de toute construction.

En conséquence :

#### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

##### **ARTICLE I AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :
  - \* les carrières et les gravières,
  - \* les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
  - \* le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
  - \* le stationnement des caravanes hors construction close,
  - \* le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions nouvelles, sauf celles visées en I AU 2.

**ARTICLE I AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

\* Seule peut être autorisée l'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.

**Section II – Conditions de l'Occupation du Sol**

**ARTICLE I AU 3 - Accès et voirie**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 10 - Hauteur des constructions**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 11 - Aspect extérieur**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 12 - Stationnement**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Sans objet.

**Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

**ARTICLE I AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **Chapitre II – Dispositions applicables à la zone VAU**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux équipements communaux, scolaires, ainsi qu'aux activités sportives, de loisirs et de tourisme et aux activités culturelles, avec l'aménagement des terrains et la construction des équipements et hébergements qui y sont liés.

### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

#### **Article VAU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les lotissements,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation non autorisées à l'article VAU 2.

#### **Article VAU 2 – Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

En attente de la réalisation des équipements de viabilité nécessaires :

L'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions générales du présent règlement.

A condition qu'elle puissent être raccordées aux équipements de viabilité nécessaires :

\* les équipements et les constructions liées aux activités culturelles, sportives, de loisirs et de tourisme, notamment :

- une salle des fêtes ou une salle polyvalente,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations sportives extérieures ou couvertes,
- le logement nécessaire au gardiennage des installations,

\* les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au bon fonctionnement des établissements admis dans la zone quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **Article VAU 3 – Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimal : 4,00 mètres).
- \* 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 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 à créer 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 VAU 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et selon les prescriptions définies dans les Annexes sanitaires du PLU.

#### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

- \* lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements 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. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau.

#### 4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### 5 – Ordures ménagères

Sans objet.

### **Article VAU 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

### **Article VAU 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de l'alignement des voies publiques.

### **Article VAU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 mètres au moins des limites séparatives.

### **Article VAU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Non réglementé.

### **Article VAU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article VAU 10 – Hauteur des constructions**

#### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure exclus.

#### Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 5,50 mètres.

Cependant des hauteurs différentes peuvent être admises pour les volumes devant respecter les caractéristiques liées à des normes d'activités sportives (halles de sport).

## **Article VAU 11 – Aspect extérieur**

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.

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **1 – Toitures**

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuiles canal ou similaire, de teinte claire. Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Des conditions différentes peuvent être admises pour les halles de sport et les équipements publics.

### **2 – Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

### **3 – Murs de soubassement et de soutènement**

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celles de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

### **4 – Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de forme et de matériaux doit être évitée. Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

### **5 – Matériaux proscrits**

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

## **Article VAU 12 – Stationnement**

\* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

\* Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

### **Article VAU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La clôture périphérique de chaque établissement doit être doublée d'une haie vive.

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **Article VAU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

\* Le C.O.S. est fixé à 0,10.

\* Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

## **TITRE IV – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol.

Elle est partiellement incluse dans la zone à risque géotechnique repérée par l'indice g (voir pièce 5.6 du dossier).

Elle est partiellement concernée par la zone de nuisance au voisinage de la station d'épuration et l'emplacement réservé pour la station d'épuration future (C7).

Elle est partiellement affectée par la Servitude du Plan de Prévention du Risque d'Inondation Vallée de l'Hérault (Nord).

Elle est partiellement affectée par la Servitude du Plan de Prévention du Risque d'Inondation Vallée de l'Hérault (Nord).

Elle est partiellement concernée par les prescriptions d'isolement acoustique aux abords de la RD 32 (annexe 4).

Elle comprend deux secteurs réglementaires répartis dans le territoire communal :

- un secteur A qui constitue l'essentiel de la zone agricole,
- un secteur Aa à vocation agricole où toute construction créant une implantation nouvelle est interdite, compte tenu du fort impact visuel aux abords du village.

### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

#### **Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- le camping, le caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions sauf celles visées dans l'article A 2,
- le stationnement des caravanes, en dehors des campings et caravanings visés à l'article 2,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- le changement de destination des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations et activités de gardiennage ou de pension des animaux (chiens, chevaux ...).

En secteur Aa :

Sont interdits :

- toute construction ou installation nouvelle

**Article A 2 – Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

En secteur A :

- \* L'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- \* Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, ou à la réalisation d'un projet admis dans le secteur.
- \* L'extension des bâtiments existants et la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- \* les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elle soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient intégrées ou accolées à un bâtiment agricole d'au moins 100 m<sup>2</sup>,
- \* le camping à la ferme, trois gîtes ruraux maximum à condition qu'ils soient aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation,
- \* les installations de dépôts, classés ou non, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole,
- \* les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées au bon fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux usées, de leur traitement, y compris du rejet dans le milieu naturel et du traitement des boues, conformément aux règlements en vigueur.
- \* les carrières et les installations nécessaires à l'exploitation à condition qu'elles soient prévues au schéma départemental, et les installations classées qui y sont liées.

**Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

**Article A 3 – Accès et voirie**

1 – Accès

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- \* 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- \* 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 ... (largeur minimal de la voie : 4,00 mètres).

#### **Article A 4 – Desserte par les réseaux**

Est interdite l'alimentation en électricité, eau potable et télécommunication des constructions autres que celles autorisées dans la zone ou répertoriées au cadastre.

##### **1 – Eau potable**

- \* Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant.
- \* En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnel d'une famille à partir d'un captage, 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 famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

##### **2 – Assainissement – 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.

##### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

- \* Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- \* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les 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**

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, la superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles permettent l'implantation d'un assainissement non collectif et la protection des captages d'eau.

#### **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Routes Départementales : 15 mètres de l'axe de la voie,
- Les autres voies : 10 mètres de l'alignement.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 6 mètres au moins des limites séparatives.

### **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Article A 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article A 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 5,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone,
- 8,00 mètres pour les autres constructions, sauf contraintes fonctionnelles impératives liées à l'activité.

### **Article A 11 – Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

A cet effet une attention particulière doit être apportée à :

\* la localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage.

\* l'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation de l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation.

\* le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant.

### **Article A 12 – Stationnement**

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### **Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

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

\* Les espaces boisés classés au plan de zonage, existant ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **TITRE V – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

#### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone destinée principalement à assurer la sauvegarde des sites naturels et forestiers, coupures d'urbanisation, paysage ou écosystèmes.

Elle est partiellement incluse dans la zone à risque géotechnique repérée par l'indice g (voir pièce 5.6 du dossier).

Elle est partiellement concernée par la zone de nuisance au voisinage de la station d'épuration et l'emplacement réservé pour la station d'épuration future (C7).

Elle est partiellement affectée par la Servitude du Plan de Prévention du Risque d'Inondation Vallée de l'Hérault (Nord).

Elle est partiellement concernée par les prescriptions d'isolement acoustique aux abords de la RD 32 (annexe 4).

Elle comprend des secteurs particuliers :

- plusieurs petits Nex correspondent à des constructions ou des installations existantes en zone rurale, non directement liées à l'exploitation agricole, identifiées au moment de l'élaboration des études de PLU.

### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

#### **Article N 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions sauf celles visées dans l'article N 2,
- le stationnement des caravanes,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles », ainsi que les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,

- l'alimentation en électricité, eau potable et télécommunication des constructions autres que celles autorisées ou répertoriées au cadastre,
- les installations et activités de gardiennage ou de pension des animaux (chiens, chevaux...).

## **Article N 2 – Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

Peuvent être admis :

- les équipements publics,
- l'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.

En secteur Nex :

L'évolution des installations et constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **Article N 3 – Accès et voirie**

#### 1 – Accès

\* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

\* 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.

\* Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur les sections des routes nationales et départementales désignées sur le plan.

#### 2 – Voirie

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

\* Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 4,00 mètres).

### **Article N 4 – Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau potable

\* Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

\* En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage, forage, ou puit 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 famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

## 2 – Assainissement – 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, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux ou égouts pluviaux est interdite.

## 3 – Assainissement – eaux pluviales

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

\* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les 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 N 5 – Caractéristiques des terrains

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, la superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles permettent l'implantation d'un assainissement non collectif et la protection des captages d'eau.

## Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement ci-après :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des voies, avec un minimum de 5 mètres de l'alignement.

## Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 mètres au moins des limites séparatives.

## Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé.

## Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

### **Article N 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 5,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone,
- 8,00 mètres pour les autres constructions, sauf contraintes fonctionnelles impératives liées à l'activité.

### **Article N 11 – Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

A cet effet une attention particulière doit être apportée à :

\* la localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage.

\* l'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation de l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation.

\* le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant.

### **Article N 12 – Stationnement**

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### **Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

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

\* Les espaces boisés classés au plan de zonage, existant ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

## **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

### **Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

En secteur Nex, l'extension des constructions d'habitation est limitée à + 40 % de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) existante à la date d'approbation du présent PLU.

-----