

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

INFORMATIONS UTILES

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

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

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

1- Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

2- Modalités d'urbanisation et conditions particulières

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

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

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

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

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

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

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

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

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

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

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

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

Article AU 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Eaux usées

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

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

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

Les eaux de vidange des piscines seront déversées :

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

3- Eaux pluviales

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

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

4- Electricité et télécommunications

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

Article AU 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AU 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Article AU 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

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

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

2- Toitures

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

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

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

3- Façades

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

4- Annexes et clôtures

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

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

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

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

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

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

Article AU 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

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

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

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

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

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

Article AU 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

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

INFORMATIONS UTILES

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

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

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

2- Dispositions particulières au secteur Ax :

Sont admises :

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

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

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

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

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

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

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

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1- Eau potable

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

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Se référer aux dispositions prises dans les déclarations d'utilité publique figurant dans la liste des servitudes d'utilités publiques (AS1) dans la pièce VI-1 du plan local de l'urbanisme dans le cadre de la protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine..

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

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

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

2- Eaux usées

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

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

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

3- Eaux pluviales

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

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

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

4- Dispositions particulières au secteur Ax

4-1 Règles d'hygiène

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

4-2 Règles de sécurité

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

- Le long des limites des autres zones :

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

- En secteur Ax :

Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

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

Non réglementé

Article A 8 – EMPRISE AU SOL

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

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

Article A 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

2- Dispositions particulières au secteur Ax :

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

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

Article A 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

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

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

2- Dispositions applicables aux bâtiments agricoles, artisanaux et industriels

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

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

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

2- Dispositions applicables aux autres bâtiments

2-1 Toitures

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

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

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

2-2 Façades

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

2-3 Annexes

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

2-4 Clôtures

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

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

Article A 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Dispositions particulières au secteur Ax :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

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

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

Article A 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

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

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

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

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

2- Eaux usées

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

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

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

3- Eaux pluviales

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

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

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

4- Dispositions particulières à la zone N

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

Article N 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Article N 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ANNEXES

Gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles

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

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

