

COMMUNE DE PUISSESGUIER
(34620)

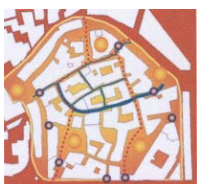
Département de l'Hérault



PLAN LOCAL D'URBANISME



5. RÈGLEMENT



Urbanisme et Territoires

URBANISME ET TERRITOIRES

Janvier 2013

28, AVENUE DE MAURIN • CENTRE D'AFFAIRES MERCURE • 34000 MONTPELLIER
TÉL. : 04.34.11.36.73 • E-MAIL : urbanisme_territoires@yahoo.fr

COMMUNE DE PUISSERGUIER

(34620)

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	p 3
TITRE I :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p 11
CHAPITRE I : Zone UA.....	p 12
CHAPITRE II : Zone UD.....	p 19
CHAPITRE III : Zone UE.....	p 28
CHAPITRE IV : Zone UP.....	p 35
TITRE II :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	p 41
CHAPITRE I : Zone 1AU.....	p 42
CHAPITRE II : Zone 1AUE.....	p 50
CHAPITRE III : Zone 2AU.....	p 56
CHAPITRE IV : Zone 2AUE.....	p 58
TITRE III :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	p 60
CHAPITRE I : Zone A.....	p 61
CHAPITRE II : Zone A0.....	p 68
TITRE IV :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	p 73
CHAPITRE UNIQUE : Zone N.....	p 74
ANNEXES.....	p 80

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Puisserguier, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre 1er du Livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

R111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

- Les dispositions du Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme
- Le Règlement Sanitaire Départemental
- Les prescriptions relatives à la sécurité incendie
- Les prescriptions acoustiques définies par les arrêtés du 30 mai 1996 pour les bâtiments d'habitation et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique

- Les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU et dont la liste est, le cas échéant, reportée en annexe du règlement. En cas de contrariété des règles, il sera fait application de la règle d'urbanisme la plus sévère

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. LES ZONES URBAINES

ZONE UA Elle correspond au centre ancien de l'agglomération de Puisserguier ainsi que du hameau de Manière, se caractérisant par une bâti ancien de forte densité et une implantation généralement en ordre continu à l'alignement des voies.

La zone comprend le secteur :

- **UAa** désignant le centre historique de l'agglomération de Puisserguier (circulade).

ZONE UD Elle correspond aux extensions urbaines développées autour des centres anciens de l'agglomération de Puisserguier et du hameau de Manière, se caractérisant par un habitat contemporain de densité faible à moyenne et une implantation généralement en ordre discontinu et en retrait des voies.

La zone comprend les secteurs suivants :

- **UDa** dont l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur,
- **UDb** situé dans le quartier des Hortes où une densité moindre de l'urbanisation sera mise en œuvre pour tenir compte du risque d'inondation,
- **UDc** correspondant à l'emprise de l'ancienne gare ferroviaire, à vocation mixte d'habitat et d'équipements touristiques en lien avec la voie verte,
- **UDy** d'assainissement non collectif (extensions contemporaines du hameau de Manière)

ZONE UE Elle correspond aux secteurs équipés de la commune accueillant ou destinés à recevoir des activités économiques.

La zone se compose de deux types de secteurs :

- **UEa** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques,
- **UEb** correspondant à l'extension de la ZAE de la Rouquette

ZONE UP Elle correspond aux secteurs équipés de la commune accueillant ou destinés à recevoir des équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2. LES ZONES A URBANISER

- ZONE 1AU** Elle désigne les secteurs à vocation principale d'habitat destinés à être urbanisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en charge les équipements de viabilité des terrains.
- ZONE 1AUE** Elle désigne les secteurs à vocation d'activités économiques destinés à être urbanisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en charge les équipements de viabilité des terrains.
- ZONE 2AU** Elle désigne les secteurs à vocation principale d'habitat qui pourront être ouverts à l'urbanisation à la suite d'une modification préalable du plan local d'urbanisme déterminant les conditions d'aménagement de la zone.
- ZONE 2AUE** Elle désigne les secteurs à vocation d'activités économiques qui pourront être ouverts à l'urbanisation à la suite d'une modification préalable du plan local d'urbanisme déterminant les conditions d'aménagement de la zone.

3. LES ZONES AGRICOLES

- ZONE A** Elle correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.
- ZONE A0** Elle correspond aux espaces à protéger strictement pour leur valeur agronomique et paysagère.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- ZONE N** Elle recouvre des espaces de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur caractère d'espaces naturels ou de la présence de risques naturels.
- La zone comprend les secteurs suivants :
- **Na** désignant des jardins potagers,
 - **Nb** désignant les parcs urbains,
 - **Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées permettant une évolution des habitations existantes
 - **Nr** accueillant ou destinés à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales,
 - **Nx** de taille et de capacité d'accueil limitées permettant une évolution des installations de la base ULM.

II - Au titre des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître :

1. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés sont définis à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Peuvent être classés comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement en espace boisé au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans les cas prévus à l'article L130-1.

2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme permet d'instituer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

3. LES SERVITUDES DE PRE-EMPLACEMENT RESERVE

L'article L123-2 c) du Code de l'Urbanisme permet d'instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

4. LES SECTEURS RELEVANT DE L'ARTICLE R123-11 b) DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître les secteurs où les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

4.1 LES ZONES INONDABLES

Le territoire de Puisserguier est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou, approuvé par arrêté préfectoral du 15 avril 2009 en vertu de l'article L562-6 du Code de l'Environnement et joint en annexe du plan local d'urbanisme.

Les zones inondables identifiées au PPRI sont figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique :

- zones rouges de danger R et RU,
- zones rouges de précaution Rp,
- zones bleues de danger BU et Bp,
- zones de précaution ZpR et ZpE

Ayant valeur de servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRI s'appliquent de plein droit. Pour l'ensemble des projets prévus dans les zones inondables, il conviendra de se reporter aux dispositions réglementaires du PPRI qui se surajoutent aux prescriptions du présent règlement. En cas de contradiction avec les règles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment de façon absolue.

4.2 LES ZONES DE DANGERS LIÉES AU RISQUE DE RUPTURE DE GAZODUC

Les zones de dangers liées au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz sont repérées sur les documents graphiques du plan. Elles correspondent aux prescriptions suivantes :

- **zones de dangers très graves** (effets letaux significatifs) : sont interdits les établissements recevant du public d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes.
- **zones de dangers graves** (premiers effets letaux) : sont interdits les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- **zones de dangers significatifs** (effets irréversibles) : pas de prescriptions particulières.

5. LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

L'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

6. LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles d'implantation des constructions qui ne sont pas fixées dans le règlement doivent figurer dans les documents graphiques.

Une marge de recul d'une largeur de 20 mètres est ainsi appliquée au niveau du hameau de La Manière afin de gérer l'interface des extensions pavillonnaires avec un secteur boisé présentant un risque de feu de forêt moyen, par la définition d'une bande *non aedificandi*.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, seules les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chacune des zones.

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

L'implantation des habitations légères de loisirs est réglementée par les articles R111-32, R111-32-1 et R111-34-2.

L'implantation des résidences mobiles de loisirs est réglementée par les articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire). Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L123-1 alinéa 8, le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis. Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique peuvent déroger aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906 modifié par le décret n°67-885 du 11 octobre 1967 par la loi n°80-514 du 9 juillet 1980 et, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

Dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme délimitée en application de l'arrêt préfectoral n°2007/01/1068 du 1^{er} juin 2007 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10.000 habitants de l'arrondissement de Béziers et de l'arrêt préfectoral n°2008/01/2402 du 3 septembre 2008 portant approbation des cartes de bruit des routes départementales, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

REGLEMENTATION PARASISMIQUE

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

MESURES CONSTRUCTIVES RELATIVES AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles sont repérés en annexe du présent règlement. Dans ces secteurs, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont applicables dans l'ensemble des zones les dispositions des articles L123-1-12 et L123-1-13 du Code de l'urbanisme.

L123-1-12 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

L123-1-13 : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien de l'agglomération de Puisserguier ainsi que du hameau de Manière, se caractérisant par un bâti ancien de forte densité et une implantation généralement en ordre continu à l'alignement des voies. La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant notamment des commerces, des services, des équipements publics.

Au sein de la zone, sont distingués les secteurs suivants :

- **UAa** désignant le centre historique de l'agglomération de Puisserguier (circulade).

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**RU, Rp, BU, Bp et ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 5) maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage agricole (excepté les sièges d'exploitation) et d'élevage
- Les bâtiments à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

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

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

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité 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 occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal
- Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone
- Les sièges d'exploitation agricole

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

2- En secteur UAa

Tous travaux de démolition ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction devront être précédés d'une demande de permis de démolir dans les formes prévues aux articles R451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids-lourds et être adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

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

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

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.

Les eaux résiduelles non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

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 dans le réseau public collecteur.

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Secteurs UAa

Les constructions et installations nouvelles seront édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- ou dans le prolongement des bâtiments voisins lorsque le bâti constitue un front continu sur la voie, ou dans le prolongement des bâtiments existants lorsqu'il s'agit d'une extension,

Des reculs pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité.

2- Secteur UA

Les constructions et installations nouvelles seront édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- ou dans le prolongement des bâtiments voisins lorsque le bâti constitue un front continu sur la voie, ou dans le prolongement des bâtiments existants lorsqu'il s'agit d'une extension,
- ou en recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des reculs pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nouvelles seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Une interruption dans la continuité des façades sur rue ne peut être autorisée qu'à partir d'une limite latérale (ordre semi-continu) lorsque la longueur de la parcelle sur rue excède 20 mètres et sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Calcul de la hauteur

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

2- Hauteurs maximales

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne peut excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), dans la limite de 10 mètres à l'égout de la toiture.

Toute extension d'un bâtiment existant excédant la hauteur maximum définie ci-dessus pourra atteindre la hauteur de l'existant sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Toitures

Les matériaux de couverture doivent s'inspirer des matériaux traditionnellement utilisés dans la commune (tuiles canal ou romanes, ...).

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

2 - Façades

Sont interdits :

- l'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...),
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...) ; les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les trompe-l'œil pourront être autorisés s'ils restent compatibles avec le respect des paysages urbains. Les décors de façade et les éléments de modénature devront rester sobres et s'inspirer des éléments correspondants de l'environnement bâti.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...).

Les ouvertures devront être alignées horizontalement pour chaque niveau. La somme des ouvertures doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade. Les ouvertures pourront être soulignées par un encadrement. Les menuiseries et les huisseries seront de préférence en bois.

Les coffres de climatisation, les antennes et paraboles apposés en façade sur rue devront faire l'objet d'un travail d'intégration et de mise en discrétion.

Les panneaux solaires apposés en façade sur rue sont interdits.

3 - Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

4- Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI concernant les clôtures, les clôtures sur rue seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ou d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage transparent ou semi-transparent, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les portails et portillons devront s'harmoniser par leur matière et leur aspect à ceux des bâtiments environnants, en privilégiant le bois et les ferronneries.

5- Travaux sur l' existant

Les matériaux utilisés en cas de travaux réalisés sur les constructions existantes (rénovation, restauration, extension, surélévation, ...) se référeront à ceux du bâtiment initial dans l'objectif de conserver, améliorer ou rendre au bâtiment son caractère d'origine.

A toutes fins utiles, il conviendra de se référer au cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

6- Adaptations et dérogations

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies aux points 1 à 5 du présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Excepté en **secteur UAa** où il n'est pas imposé de réaliser de places de stationnement, il sera exigé :

- pour les habitations : 1 place par logement,
- pour les activités (commerces, services, bureaux, restaurants, ...) : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas d'un stationnement existant, y compris **en secteur UAa**, celui-ci doit être maintenu. Il pourra être déplacé sur la parcelle sous réserve de satisfaire aux exigences de dimensionnement exposées ci-dessus.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles privées seront, dans la mesure du possible, plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les aires de stationnement réalisées sur les emprises publiques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux extensions urbaines développées autour des centres anciens de l'agglomération de Puisserguier et du hameau de La Manière, se caractérisant par un habitat contemporain de densité faible à moyenne et une implantation généralement en ordre discontinu et en retrait des voies. La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant notamment commerces, services et équipements publics.

Au sein de la zone, sont distingués les secteurs suivants :

- **UDa** (place du Millénaire, quartier de Barbe-Canne, espace Clémentine) dont l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement qui leur sont applicables (*voir document 4 « Document d'orientations d'aménagement »*),
- **UDb** situé dans le quartier des Hortes où une densité moindre de l'urbanisation sera mise en œuvre pour tenir compte du risque d'inondation,
- **UDc** correspondant à l'emprise de l'ancienne gare ferroviaire, à vocation mixte d'habitat et d'équipements touristiques en lien avec la voie verte,
- **UDy** d'assainissement non collectif (extensions contemporaines de La Manière).

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**RU, R, Rp, BU, Bp et ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction

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

- 5) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement ;
- 6) **mixité sociale** : dans les secteurs de mixité sociale repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra respecter un pourcentage ci-après défini affecté aux catégories de logements ci-après définies.

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments à usage agricole (excepté les sièges d'exploitation) et d'élevage
- Les bâtiments à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée, **sauf en secteurs UDa et UDb dans le cadre de manifestations commerciales, culturelles ou touristiques**
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

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

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

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité 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 occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal
- Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone
- Les sièges d'exploitation agricole

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

2- En secteurs UDa

L'urbanisation de chaque secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement qui leur sont applicables (*voir document 4 « Document d'orientations d'aménagement »*).

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

4- Dans les secteurs de mixité sociale définis au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme

Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra prévoir un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLI ou autres) sur le total de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée.

Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

En **secteur UDa**, la localisation des accès au secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur (*voir document 4 « Document d'orientations d'aménagement »*).

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. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids-lourds et être adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

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.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des cheminements piétons disposés judicieusement pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement.

En **secteur UDa**, le tracé et la localisation des voiries internes et des cheminements piétons devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur (voir document 4 « Document d'orientations d'aménagement »).

Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

2a. Cas général (secteurs UD, UDa, UDb et UDe)

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.

Les eaux résiduelles non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

2b. Cas particulier (secteur UDy)

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

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Dans les opérations d'ensemble, des solutions collectives de gestion des eaux usées seront utilement mises en œuvre à l'échelle de groupes de maisons, d'îlots ou de l'opération, dans le respect de la réglementation sanitaire 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 dans le réseau public collecteur.

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de stockage et d'évacuation (cuves, bassins) devront être aménagés conformément aux prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées : bassin de rétention d'un volume de 100 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 l/s/ha imperméabilisé. Les dispositifs de stockage pourront utilement être aménagés pour une réutilisation des eaux pluviales permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cas particulier (secteur UDy)

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Secteurs UD, UDb et UDy

Les constructions seront édifiées en recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés aux deux alinéas ci-dessus pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Des implantations à l'alignement des voies et emprises publiques pourront être admises :

- lorsque le projet se positionne dans le prolongement d'une construction existante positionnée à l'alignement de la voie, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci,
- pour l'extension en continuité des constructions existantes positionnées à l'alignement de la voie,
- en bordure des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble,

- pour l'édification de constructions annexes (garage, abri de jardin, ...) n'excédant pas une hauteur de 4 mètres au faîtage et à condition que la largeur sur voie n'excède pas 4 mètres.

2- Secteurs UDa et UDc

Les constructions seront édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier,
- en recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

3- Ruisseau de Savignol

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nouvelles seront implantées en recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Savignol.

<p>Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>

1- Secteurs UD, UDb et UDy

Sauf recul supérieur mentionné aux documents graphiques dans le secteur de La Manière, les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Des implantations en limite séparative pourront être admises :

- lorsque le projet se positionne dans le prolongement d'une construction existante positionnée sur la limite séparative, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci,
- pour l'édification de constructions jumelées présentant une unité architecturale,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à l'exception des limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération,
- pour l'édification de constructions annexes (garage, abri de jardin, ...) n'excédant pas une hauteur de 4 mètres au faîtage et à condition que la longueur sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé à l'alinéa ci-dessus pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant. Il en est de même pour l'extension des constructions existantes positionnées en tout ou partie dans la bande de retrait figurée aux documents graphiques dans le secteur de La Manière, sous réserve :

- qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- que toute mesure soit prise pour limiter la vulnérabilité de la construction au risque de feu de forêt (menuiseries et huisseries extérieures proposant des matériaux résistants au feu, pas de pièces de charpente en bois apparentes, ...).

2- Secteurs UDa et UDc

A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Calcul de la hauteur

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

2- Hauteurs maximales

2a. Secteurs UD, UDb, UDc et UDy

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), auxquels peuvent s'ajouter les combles, dans la limite de 8,50 mètres au faîtage.

Toute extension d'un bâtiment existant excédant la hauteur maximum définie ci-dessus pourra atteindre la hauteur de l'existant sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

2b. Secteur UDa

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), auxquels peuvent s'ajouter les combles, dans la limite de 10 mètres à l'égout de la toiture.

Toute extension d'un bâtiment existant excédant la hauteur maximum définie ci-dessus pourra atteindre la hauteur de l'existant sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Toitures

Les matériaux de couverture doivent s'inspirer des matériaux traditionnellement utilisés dans la commune (tuiles canal ou romanes, ...).

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

2 - Façades

Sont interdits :

- l'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...),
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...) ; les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les décors de façade et les éléments de modénature devront rester sobres et s'inspirer des éléments correspondants de l'environnement bâti.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...).

3 - Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

4- Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI concernant les clôtures, les clôtures sur rue seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ou d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage transparent ou semi-transparent, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les portails et portillons devront s'harmoniser par leur matière et leur aspect à ceux des bâtiments environnants, en privilégiant le bois et les ferronneries.

5- Adaptations et dérogations

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies aux points 1 à 4 du présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- pour les habitations : 2 places par logement, sous réserve des dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme rappelé aux dispositions générales du règlement,
- pour les activités (commerces, services, bureaux, restaurants, ...) : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

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

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les aires de stationnement réalisées sur les emprises publiques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Toute opération d'aménagement d'ensemble portant création de 10 logements ou plus devra être organisée de façon à comporter un ou des espaces communs de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et correspondant au moins à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

En **secteur UDa**, la localisation des espaces verts et des bassins de rétention des eaux pluviales à aménager est fixée par les schémas des orientations d'aménagement définies pour chaque secteur (*voir document 4 « Document d'orientations d'aménagement »*).

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,40 dans l'ensemble de la zone, à l'exception :

- du **secteur UDa** où il n'est pas réglementé.
- du **secteur UDb** où il est limité à 0,20.

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs équipés de la commune accueillant ou destinés à recevoir des activités économiques.

La zone se compose de deux types de secteurs :

- **UEa** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques (ZAE de la Rouquette, cave coopérative),
- **UEb** correspondant à l'extension de la ZAE de la Rouquette.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (cf. *Dispositions générales*) en matière de :

- 1) maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 5) maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article UE 2 ci-après
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de déchets ou de matériaux de toute nature, sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées sur la zone
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone ZpR (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

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

1- En secteur UEa :

Sont admises les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent,
- qu'elles soient incorporées au volume des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent,
- que leur surface n'excède pas celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.

2- Dans l'ensemble de la zone :

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles présentent un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone ou constituent elles-mêmes l'activité.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone ZpR (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids-lourds et être adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

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 UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

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.

Les eaux résiduelles non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

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 dans le réseau public collecteur.

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de stockage et d'évacuation (cuves, bassins) devront être aménagés conformément aux prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées : bassin de rétention d'un volume de 100 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 l/s/ha imperméabilisé. Les dispositifs de stockage pourront utilement être aménagés pour une réutilisation des eaux pluviales permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nouvelles seront implantées en recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Savignol.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- En secteur UEa :

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve :

- que l'extension n'ait pas pour objet ou pour effet de réduire le recul existant,
- et que toute mesure de sécurité soit prise pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Des implantations en limite séparative pourront être admises :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à partir d'une seule limite séparative, à l'exception des limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération,
- pour l'édification de constructions annexes n'excédant pas une hauteur de 4 mètres au faitage et à condition que la longueur sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres.

2- En secteur UEb :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Calcul de la hauteur

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

2- Hauteurs maximales

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 12 mètres au faitage, sauf nécessité technique dûment justifiée liée à la nature de l'activité.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Volumétrie

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

2- Toitures

Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en harmonie avec les teintes des bardages et des enduits utilisés en façade.

3- Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...).

4- Abords et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les dépôts extérieurs sont interdits à moins d'être intégrés au paysage par des écrans de verdure.

Sous réserve des dispositions du PPRI concernant les clôtures, les clôtures seront, de préférence, doublées d'une haie végétale vive. Les haies monospécifiques sont à proscrire au profit de haies mélangées composées d'une variété d'essences adaptées au climat local.

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- pour les habitations admises en secteur UEa : 1 place par logement,
- pour les activités (commerces, services, bureaux, restaurants, ...) : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales du présent règlement.

Pour chaque établissement, doivent en outre être aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute

installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour chaque établissement, doivent en outre être aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de terrain.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,60 dans l'ensemble de la zone.

CHAPITRE IV - ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond aux secteurs équipés de la commune accueillant ou destinés à recevoir des équipements de service public ou d'intérêt collectif (locaux municipaux, établissements scolaires, installations sportives, équipements liés aux réseaux humides, unité de production culinaire du Conseil Général, ...).

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**Bp et ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 5) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole et d'élevage
- Les constructions à usage industriel et artisanal
- Les constructions à usage commercial et de service
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux ou industriels
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

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

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

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles présentent un lien fonctionnel avec un équipement de service public ou d'intérêt collectif ou si elles constituent elles-mêmes un tel équipement.

Sont admises les constructions destinées à la fonction d'entrepôt seulement si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article UP 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids-lourds et être adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

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 UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

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.

Les eaux résiduelles non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

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 dans le réseau public collecteur.

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nouvelles seront implantées en recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Savignol.

Article UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Article UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Toitures

Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en rapport avec les bardages et les enduits.

2- Façades

Sont interdits :

- l'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...),
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...) ; les pierres ne doivent pas être peintes.

3- Abords et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Sous réserve des dispositions du PPRI concernant les clôtures, les clôtures seront, de préférence, doublées d'une haie végétale vive. Les haies monospécifiques sont à proscrire au profit de haies mélangées composées d'une variété d'essences adaptées au climat local.

Article UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif ouverts au public : une surface de stationnement au moins égale à 20% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales du présent règlement.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Article UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de terrain.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU désigne les secteurs à vocation principale d'habitat destinés à être urbanisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en charge les équipements de viabilité des terrains.

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définissant la densité urbaine attendue (*voir document 4 « Document d'orientations d'aménagement »*).

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 5) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement ;
- 6) **mixité sociale** : dans les secteurs de mixité sociale repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra respecter un pourcentage ci-après défini affecté aux catégories de logements ci-après définies.

Article 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage agricole (excepté les sièges d'exploitation) et d'élevage
- Les bâtiments à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone ZpR (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Condition générale d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra intervenir avant la mise à disposition d'une ressource publique en eau potable suffisante au regard des besoins induits par l'urbanisation. Dans l'attente, seuls pourront être admis les équipements nécessaires aux réseaux d'intérêt public sous réserve qu'ils ne nécessitent pas d'alimentation en eau potable et de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

2- Modalités d'urbanisation

Les occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone seront admises lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réalisée(s) en une ou plusieurs tranches, prenant en charge la réalisation des équipements de viabilité des terrains et contribuant à un aménagement de qualité de la zone.

L'urbanisation de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement qui lui sont applicables définissant la densité urbaine attendue (*voir document 4 « Document d'orientations d'aménagement »*).

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

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité 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 occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal
- Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone
- Les sièges d'exploitation agricole

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

4- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone ZpR (cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »).

5- Dans les secteurs de mixité sociale définis au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme

Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra prévoir un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLI ou autres) sur le total de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée.

Article 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur la voie communale n°18 de Puisserguier à Béziers, sur la voie communale n°19 de Malamort et sur le chemin de La P rade devra être limitée en nombre sur chaque voie, en privilégiant un regroupement des accès de part et d'autre des voies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids-lourds et être adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

Les voies en impasse sont à proscrire et l'opération devra prévoir une possibilité de bouclage avec les voies existantes ou à créer dans les zones 1AU et 2AU.

L'opération devra prévoir des cheminements piétons disposés judicieusement pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement.

Article 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la suffisance de la ressource en eau potable au regard des besoins induits par l'urbanisation. Aucune alimentation individuelle par captage ou forage privatif ne sera admise.

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.

Les eaux résiduelles non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

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 dans le réseau public collecteur.

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de stockage et d'évacuation (cuves, bassins) devront être aménagés conformément aux prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées : bassin de rétention d'un volume de 100 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 l/s/ha imperméabilisé. Les dispositifs de stockage pourront utilement être aménagés pour une réutilisation des eaux pluviales permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations seront implantées en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie communale n°18 de Puisserguier à Béziers, la voie communale n°19 de Malamort et le chemin de La Prade.

En bordure des voies de desserte interne des opérations, les constructions seront édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier,
- en recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nouvelles seront implantées en recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Savignol.

Article 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au regard des limites extérieures de la zone et des opérations

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Une implantation en limite séparative pourra être admise pour l'édification de constructions annexes (garage, abri de jardin, ...) n'excédant pas une hauteur de 4 mètres au faîtage et à condition que la longueur sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres.

Au regard des limites séparatives des lots ou parcelles privées

A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Calcul de la hauteur

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,

- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

2- Hauteurs maximales

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), auxquels peuvent s'ajouter les combles, dans la limite de 8,50 mètres au faitage.

Article 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Toitures

Les matériaux de couverture doivent s'inspirer des matériaux traditionnellement utilisés dans la commune (tuiles canal ou romanes, ...).

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

2 - Façades

Sont interdits :

- l'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...),
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...) ; les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les décors de façade et les éléments de modénature devront rester sobres et s'inspirer des éléments correspondants de l'environnement bâti.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...).

3 - Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

4- Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ou d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage transparent ou semi-transparent, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les portails et portillons devront s'harmoniser par leur matière et leur aspect à ceux des bâtiments environnants, en privilégiant le bois et les ferronneries.

5- Adaptations et dérogations

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies aux points 1 à 4 du présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

Article 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- pour les habitations : 2 places par logement, sous réserve des dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme rappelé aux dispositions générales du règlement,
- pour les activités (commerces, services, bureaux, restaurants, ...) : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
-

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales du présent règlement.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

1- A l'échelle de l'opération

L'opération devra être organisée de façon à comporter des espaces communs de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les voies de desserte interne des opérations et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

2- A l'échelle des lots ou parcelles privatives

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Article 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,60 dans l'ensemble de la zone.

CHAPITRE II - ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE désigne les secteurs à vocation d'activités économiques destinés à être urbanisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en charge les équipements de viabilité des terrains.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 3) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 4) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de déchets ou de matériaux de toute nature, sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées sur la zone
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

Article 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est assujettie à la réalisation préalable de la voie de contournement du village (rocade Nord) dont l'emprise est figurée aux documents graphiques sous une trame spécifique. Dans l'attente, seuls pourront être admis les équipements nécessaires aux réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra intervenir avant la mise à disposition d'une ressource publique en eau potable suffisante au regard des besoins induits par l'urbanisation. Dans l'attente, seuls pourront être admis les équipements nécessaires aux réseaux d'intérêt public sous réserve qu'ils ne nécessitent pas d'alimentation en eau potable et de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

2- Modalité d'urbanisation

Les occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone seront admises lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réalisée(s) en une ou plusieurs tranches, prenant en charge la réalisation des équipements de viabilité des terrains et contribuant à un aménagement de qualité de la zone.

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

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles présentent un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone ou constituent elles-mêmes l'activité.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

Article 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids-lourds et être adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

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 1AUE 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la suffisance de la ressource publique en eau potable au regard des besoins induits par l'urbanisation. Aucune alimentation individuelle par captage ou forage privatif ne sera admise.

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.

Les eaux résiduelles non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

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 dans le réseau public collecteur.

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de stockage et d'évacuation (cuves, bassins) devront être aménagés conformément aux prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées : bassin de rétention d'un volume de 100 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 l/s/ha imperméabilisé. Les dispositifs de stockage pourront utilement être aménagés pour une réutilisation des eaux pluviales permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

Article 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Calcul de la hauteur

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

2- Hauteurs maximales

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage, sauf nécessité technique dûment justifiée liée à la nature de l'activité.

Article 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Volumétrie

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

2- Toitures

Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en harmonie avec les teintes des bardages et des enduits utilisés en façade.

3- Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...).

4- Abords et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les dépôts extérieurs sont interdits à moins d'être intégrés au paysage par des écrans de verdure.

Les clôtures seront, de préférence, doublées d'une haie végétale vive. Les haies monospécifiques sont à proscrire au profit de haies mélangées composées d'une variété d'essences adaptées au climat local.

Article 1AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- pour les activités (commerces, services, bureaux, restaurants, ...) : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales du présent règlement.

Pour chaque établissement, doivent en outre être aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de terrain.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,60 dans l'ensemble de la zone.

CHAPITRE III - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU désigne les secteurs à vocation principale d'habitat qui pourront être ouverts à l'urbanisation à la suite d'une modification préalable du plan local d'urbanisme déterminant les conditions d'aménagement de la zone.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (cf. *Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 5) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de la modification du plan local d'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles admises sous conditions.

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

1- Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est subordonnée à :

- a) une modification préalable du plan local d'urbanisme visant à déterminer les conditions d'aménagement de la zone,
- b) la réalisation préalable des équipements de viabilisation de la zone 1AU,
- c) la mise à disposition d'une ressource publique en eau potable suffisante au regard des besoins induits par l'urbanisation de la zone.

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

Dans l'attente de la modification du plan local d'urbanisme, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux réseaux d'intérêt public ou à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone ZpR (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article 2AU 3 à 2AU 14

Non réglementé

CHAPITRE III - ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE secteurs à vocation d'activités économiques qui pourront être ouverts à l'urbanisation à la suite d'une modification préalable du plan local d'urbanisme déterminant les conditions d'aménagement de la zone.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (cf. *Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 3) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 4) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article 2AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de la modification du plan local d'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles admises sous conditions.

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

1- Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est subordonnée à :

- a)** une modification préalable du plan local d'urbanisme visant à déterminer les conditions d'aménagement de la zone
- b)** la réalisation préalable des équipements de viabilisation de la zone 1AUE
- c)** la mise à disposition d'une ressource publique en eau potable suffisante au regard des besoins induits par l'urbanisation de la zone.

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

Dans l'attente de la modification du plan local d'urbanisme, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux réseaux d'intérêt public ou à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Article 2AUE 3 à 2AUE 14

Non réglementé

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**RU, R, Rp, BU, Bp et ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 5) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement ;
- 6) **maîtrise du risque de rupture de gazoduc** : dans les zones de dangers reportées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions définies au 4.2 des dispositions générales du présent règlement.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute occupation et utilisation nouvelle autre que celles admises sous conditions à l'article A2 ci-après.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

3- Dans les zones de dangers liées au risque de rupture de gazoduc repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues aux 1 et 2 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues au 4.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

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

1- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (telles que hangars, bâtiments techniques, de stockage, de logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, serres de production, ...), sous réserve des distances de réciprocité résultant de la réglementation agricole,
- Les installations classées ou non et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole et à la transformation des produits de l'exploitation, sous réserve de s'implanter à plus de 100 mètres des zones d'habitat,
- Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires au logement des exploitants agricoles ou de leur personnel, dans la limite d'une surface de plancher de 200 m² par exploitation,
- Les constructions nécessaires à l'exercice d'une activité dans le prolongement d'une activité agricole ou complémentaire à l'activité agricole, dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec le caractère agricole de la zone,
- Les constructions nécessaires à la vente, à l'exposition, à la dégustation ou la valorisation touristique des produits de la ferme,
- Les constructions et aménagements nécessaires à une activité d'agritourisme présentant un lien fonctionnel direct avec l'exploitation, dans les conditions suivantes :
 - o les terrains de camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements,
 - o les fermes auberges dans la limite de 150 m² de surface de plancher
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires aux besoins de l'agriculture ou à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux réseaux d'intérêt public (transport et distribution d'énergie, eau potable, eaux usées, eaux pluviales, télécommunication, ...)
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures routières
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent pas être réalisés dans une autre zone
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires aux constructions, installations et aménagements ci-dessus

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra exceptionnellement être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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 en vigueur.

L'évacuation directe des effluents domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés est interdite.

3- Eaux pluviales

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques, sauf si elles sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nouvelles seront implantées en recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des berges de tout cours d'eau permanent ou temporaire.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$).

L'extension des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Calcul de la hauteur

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

2- Hauteurs maximales

2a- Bâtiments agricoles

La hauteur des bâtiments autorisés aux deux premiers alinéas du 1 de l'article A2 ci-dessus ne peut excéder 12 mètres au faîtage, excepté pour les installations agricoles dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure au maximum indiqué (silos, réservoirs, ...).

2b- Autres bâtiments

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage.

Lorsque l'habitation est positionnée à l'étage d'un bâtiment agricole, la hauteur totale de l'édifice ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Toute extension d'un bâtiment existant excédant les hauteurs maximum définies ci-dessus pourra atteindre la hauteur de l'existant sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Bâtiments agricoles

Les constructions et notamment les hangars devront présenter une mise en œuvre de matériaux simples tels que pierres, briques ou parpaings enduits teintés, bardage bois, ... Les constructions ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

Sont interdits :

- les matériaux d'imitation tels que fausses pierres,
- les plaques galvanisées brutes en façade comme en couverture,
- les parements métalliques, sauf en cas d'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2- Autres bâtiments

2a- Toitures

Les matériaux de couverture doivent s'inspirer des matériaux traditionnellement utilisés dans la commune (tuiles canal ou romanes, ...).

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

2b - Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les décors de façade et les éléments de modénature devront rester sobres et s'inspirer des éléments correspondants de l'environnement bâti.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...).

2c - Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

2d- Travaux sur l' existant

Les matériaux utilisés en cas de travaux réalisés sur les constructions existantes (rénovation, restauration, extension, surélévation, ...) se référeront à ceux du bâtiment initial dans l'objectif de conserver, améliorer ou rendre au bâtiment son caractère d'origine.

A toutes fins utiles, il conviendra de se référer au cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

2e- Adaptations et dérogations

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies aux points 2a à 2d du présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VECHIULES

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

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou, à défaut, remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

Concernant les habitations, les espaces libres des parcelles privatives doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

L'aménagement d'écrans de verdure pourra être exigé en vue d'une meilleure intégration au site.

Les murets de pierres sèches doivent être préservés et, dans la mesure du possible, restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs forestiers ou situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE A0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A0 correspond aux espaces à protéger strictement pour leur valeur agronomique et paysagère.

De manière générale, la zone A0 n'admet aucune construction et installation nouvelle à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**Bp**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les constructions et aménagements devront être compatibles avec les dispositions du règlement du PPRI (interdictions, mesures constructives et clauses réglementaires) ;
- 2) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 3) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 4) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article A0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute occupation et utilisation nouvelle autre que celles admises sous conditions à l'article A0 2 ci-après.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone Bp (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article A0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif suivantes, sous réserve qu'elles ne puissent être réalisées dans une autre zone :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux réseaux d'intérêt public (transport et distribution d'énergie, eau potable, eaux usées, eaux pluviales, télécommunication, ...), à l'exception des réseaux aériens
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures routières
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires aux constructions, installations et aménagements ci-dessus

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone Bp (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article A0 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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.

Article A0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra exceptionnellement être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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 en vigueur.

L'évacuation directe des effluents domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés est interdite.

3- Eaux pluviales

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article A0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques, sauf si elles sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Article A0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$).

Article A0 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A0 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres au faîtage, sauf nécessité technique dûment justifiée liée à la nature de l'équipement.

Article A0 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Article A0 12 – STATIONNEMENT DES VECHIULES

Non réglementé

Article A0 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou, à défaut, remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

L'aménagement d'écrans de verdure pourra être exigé en vue d'une meilleure intégration au site.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs forestiers ou situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article A0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre des espaces de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur caractère d'espaces naturels ou de la présence de risques naturels.

Au sein de la zone, sont distingués les secteurs suivants :

- **Na** désignant des jardins potagers,
- **Nb** désignant les parcs urbains,
- **Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées permettant une évolution des habitations existantes,
- **Nr** accueillant ou destinés à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales,
- **Nx** de taille et de capacité d'accueil limitées permettant une évolution des installations de la base ULM.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**R, Rp, Bp et ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes avec les dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;

- 5) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement ;
- 6) **maîtrise du risque de rupture de gazoduc** : dans les zones de dangers reportées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions définies au 4.2 des dispositions générales du présent règlement.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute occupation et utilisation nouvelle autre que celles admises sous conditions à l'article N2 ci-après.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

3- Dans les zones de dangers liées au risque de rupture de gazoduc repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues aux 1 et 2 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues au 4.2 des Dispositions Générales du présent règlement.

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

1- En secteur N :

Sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent pas être réalisés dans une autre zone.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

2- En secteur Na :

Sont admis les abris de stockage de matériels d'une surface au sol inférieure à 10 m², d'une hauteur maximale au faîtage de 2,50 mètres et ne comportant pas de dalle au sol.

3- En secteur Nb :

Sont admis les petits équipements et mobiliers urbains nécessaires à l'entretien des parcs urbains et à leur ouverture au public.

4- En secteur Nh :

Sont admises sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- l'extension en continuité des constructions à usage d'habitation existantes régulièrement édifiées d'une surface au sol d'au moins 50 m², dans la limite de 20 % de la surface existante, l'extension ne pouvant être réalisée qu'une seule fois, sans possibilité de surélévation,
- les travaux d'entretien, d'amélioration et de rénovation des constructions à usage d'habitation existantes régulièrement édifiées d'une surface au sol d'au moins 50 m², sans possibilité de surélévation,
- les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

5- En secteur Nr :

Sont admis les aménagements (y compris les déblais et remblais) et installations nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des bassins de rétention des eaux pluviales.

6- En secteur Nx :

Sont admis sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les constructions nécessaires à la commodité des personnes (vestiaires, équipements sanitaires, ...) dans la limite de 75 m² de surface de plancher,
- les constructions destinées au stockage des appareils ULM,
- les aménagements (y compris les déblais et remblais), équipements et installations nécessaires à l'activité d'ULM.

7- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou en fonction du type de zone (*cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »*).

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra exceptionnellement être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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 en vigueur.

L'évacuation directe des effluents dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Secteurs N

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques, sauf si elles sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

2- Secteurs Na, Nb, Nh, Nr et Nx

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 3 mètres de part et d'autre de l'alignement des voies et emprises publiques.

3- Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nouvelles seront implantées en recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des berges de tout cours d'eau permanent ou temporaire.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres de la limite séparative.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Secteur Na

La hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres au faîtage.

2- Secteur Nh

Les surélévations des constructions existantes est interdite.

La hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur de l'immeuble existant.

3- Secteurs Nx

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage et 6 mètres au faîtage pour les constructions destinées au stockage des appareils ULM.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront présenter une mise en œuvre de matériaux simples tels que pierres, briques ou parpaings enduits teintés, bardage bois, ... Les constructions ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

Sont interdits :

- les matériaux d'imitation tels que fausses pierres,
- les plaques galvanisées brutes en façade comme en couverture,
- les parements métalliques, sauf en cas d'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

En secteur Nh, les matériaux utilisés en cas de travaux réalisés sur les constructions existantes (extension, entretien, amélioration et rénovation) se référeront à ceux du bâtiment initial dans l'objectif de conserver, améliorer ou rendre au bâtiment son caractère d'origine.

A toutes fins utiles, il conviendra de se référer au cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VECHIULES

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

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou, à défaut, remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs forestiers ou situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé