REGLEMENT • PIECES ECRITES

SOMMAIRE

TITRE I : **DIPOSITIONS GENERALES** p 02

TITRE II : **DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE** p 07

TITRE III : **DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER** p 23

TITRE IV : **DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE** p 91

TITRE V : **DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE** p 100

FEUILLET COMPLEMENTAIRE :
- MESURES CONSTRUCTIVES POUR LA PREVENTION DU RISQUE « RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES » p 109
- LEXIQUE DES TERMINOLOGIES DU REGLEMENT p 114

Version modifiée par la 1er mise en compatibilité du PLU

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme et son présent règlement s'appliquent sur l'intégralité du territoire de la commune de Saint Aunes.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables :

- Le code de la construction et de l'habitation.
- Le code de l'environnement.
- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R 126-1, R 126-2, R 126-3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.
- La loi n° 93-24 dite loi paysage relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.
- La loi du 03.01.1992 dite loi sur l'eau.
- La loi du 22.07.1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- La loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi n° 95-101 du 02.02.1995 dite loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- La loi n° 96-1236 du 30.12.1996 relative à l'air et à l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999.
- La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001.
- La loi n°2001-44 du17.01.2001 relative à l'archéologie préventive.
- Les arrêtés relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques du règlement font apparaître la division du territoire communal en zones.

3.1. La **zone urbaine** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement est définie par la lettre U, accompagnée par un ou des indicatifs permettant d'identifier des secteurs différenciés au sein de la zone. En application de l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U est constituée des zones suivantes :

- La **zone U1** couvre notamment le tissu urbain resserré et historique du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Une grande partie des constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

  Les secteurs U1 se situent en partie à l'intérieur du périmètre de protection établi autour du monument historique de la borne miliaire existant au cœur de l'agglomération. En raison de cette protection, il est rappelé que toute autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol dans ce périmètre est soumise à l'avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France.

- La **zone U2** couvre les quartiers moins denses et d'édification plus récente du village, caractérisés notamment par la prédominance d'habitat individuel de type pavillonnaire. Son règlement encadre, d'une part, l'évolution des quartiers existants, d'autre part, l'urbanisation des espaces demeurés non bâtis dont l'objectif est de pérenniser et de poursuivre une forme urbaine aérée.

La zone U2 est constituée des secteurs suivants :

- **Le secteur U2a** couvre un ensemble d'habitat pavillonnaire traditionnel réalisé en extension de village. Le secteur U2a se situe en partie à l'intérieur du périmètre de protection établi autour du monument historique de la borne miliaire existant au cœur de l'agglomération. En raison de cette protection, il est rappelé que toute autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol dans ce périmètre est soumise à l'avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France.
- **Le secteur U2b** couvre un secteur boisé correspondant à une opération de constructions anciennes voulue pour un habitat très aéré (opération « le Bois des Truques »).
- **Le secteur U2c** couvre deux espaces de faible taille sur les franges sud-est du village ancien où la densité est voulue faible en raison de la proximité de l'autoroute.

3.2. La **zone à urbaniser** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est définie par les lettres AU, accompagnées par un ou des indicatifs permettant d'identifier des secteurs différenciés au sein de la zone. En application de l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

La zone AU est constituée des zones suivantes :

- **La zone AUe** couvre un espace naturel enchâssé dans l'extension du quartier de la Mairie et du prolongement sud du village. Elle sera affectée essentiellement au développement des équipements communaux sportifs et ludiques, en réponse à l'accroissement de la population saint aunésoise et de ces besoins. De plus, le développement de cette zone permettra, à la mairie d'étendre ses services administratifs et techniques. Les voiries et les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour permettre l'urbanisation de la zone qui s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

- La **zone AUo** couvre un espace non bâti en lisière du tissu urbain du village présentant des caractéristiques propres à le qualifier d'espace naturel. Elle constitue un secteur de développement à court et moyen terme du village, à vocation principalement résidentielle avec la possibilité d'implanter des équipements publics. Le règlement y encadre un développement urbain en continuité du quartier du Couchant. Les voiries et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour permettre son urbanisation immédiate. Elle s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) conformément au schéma d'aménagement présenté dans les orientations d'aménagement. Les constructions seront autorisées lors de la réalisation de cette ZAC au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

- La **zone AUv** couvre un espace non bâti en lisière nord-est du tissu urbain du village aux caractéristiques propres à le qualifier d'espace naturel. Elle constitue un secteur de développement à court et moyen terme du village, à vocation principale d'habitat. Le règlement y encadre un développement en continuité des quartiers existants tout en favorisant le resserrement des tissus urbains. Son urbanisation s'effectuera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les principes énoncés aux orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux opérations dès lors que les équipements publics desservant la zone seront en capacité suffisante.

- La **zone AUf** couvre un espace naturel en lisière du tissu urbain du village. Cet espace constitue un secteur de développement à long terme du village, à vocation principalement résidentielle avec la possibilité d'implanter des équipements publics. Néanmoins, les réseaux existants à la périphérie immédiate du secteur n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cet espace, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

- **La zone AUz** couvre une zone naturelle en cours d'urbanisation destinée spécifiquement à l'implantation d'activités mixtes, artisanales, commerciales et de services. Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

- **La zone AUhc** couvre des espaces partiellement urbanisés sous la forme d'un hameau, circonscrit à l'intérieur d'un espace naturel. Il s'agit du hameau d'activités de la Crouzette occupé par de petites entreprises artisanales. Son urbanisation

s'attache principalement à permettre un développement de ces activités dans des limites assurant notamment leur insertion dans le milieu naturel environnant. Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

- **La zone AUhg** : couvre des espaces partiellement urbanisés sous la forme d'un hameau, circonscrit à l'intérieur d'un espace naturel. Il s'agit du hameau d'habitations des Garrigues. Son urbanisation y autorise certaines constructions tout en assurant les conditions de leur insertion dans le milieu naturel environnant. Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

- **La zone AUm** : circonscrit, dans un espace rural de la Commune, un lieu occupé par un habitat et des activités liées à Emmaüs. Ce secteur en raison d'une forte présomption de risque d'inondation a fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, il est concerné par la réglementation zone inondable de risque Bleue Bn et Bleue Bu (voir dispositions générales du présent règlement – Titre I – article 5).

  La zone AUm se subdivise en trois secteurs :

  - **Le secteur AUma** où se situent les activités actuelles,
  - **Le secteur AUmh** où se situe le lieu de vie,
  - **Le secteur AUmd** où se situe l'épandage de l'assainissement autonome ainsi que la déchetterie communale.

3.3. La **zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est définie par la lettre A. En application de l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Dans cette zone, le règlement autorise uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est constituée des secteurs suivants :

- **Le secteur A1** couvre des espaces sensibles dont la qualité des paysages agricoles justifie que la constructibilité soit très limitée, y compris pour les constructions à usage agricole.

- **Le secteur A2** couvre un espace moins sensible, déjà concerné par une certaine forme de mitage, demeure constructible mais uniquement pour les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.

3.4. La **zone naturelle** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement est définie par la lettre N. En application de l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

La zone N est constituée des zones suivantes :

- La **zone N** couvre les espaces à caractère naturel de la commune dont la qualité remarquable, en termes d'intérêt paysager et de richesse écologique des milieux, justifie leur stricte protection. Toute construction nouvelle est interdite.

- La **zone Na** circonscrit les espaces ruraux de la commune qui présentent simultanément un paysage agreste de qualité et un nombre significatif d'habitations isolées occupées par des familles non agricultrices. Sa réglementation permet principalement la confortation et l'extension mesurée des constructions existantes.

  La zone Na présente un **secteur Nah** qui circonscrit un espace restreint occupé par des bâtiments anciens de qualité architecturale aujourd'hui désaffectés. Dans un objectif de sauvegarde du patrimoine bâti rural de la commune, le changement de destination en direction de l'habitat et des bureaux y est autorisé.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises.

ARTICLE 5 : ZONES INONDABLES

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de Saint-Aunès approuvé le 13 septembre 2010 s'applique au territoire communal et s'impose au PLU. Le dossier de PPRI est annexé au PLU, en particulier le règlement et la carte de zonage. Cette dernière est reproduite aux documents graphiques de zonage.

Zones non constructible des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune

Conformément à l'article 4.3 du règlement du PPRI consacré à la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre des rives, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes d'écoulement de l'eau et la stabilité des berges.

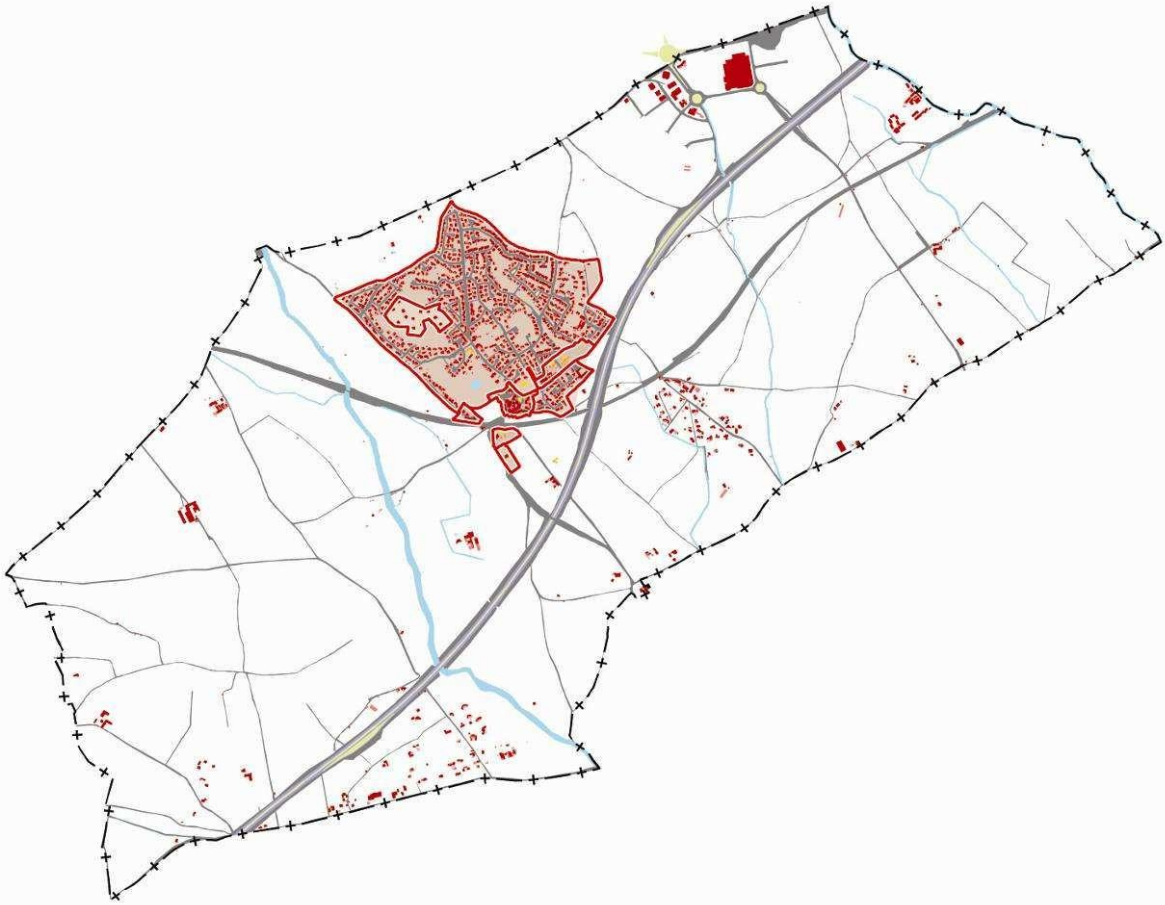
Toute construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit dans ces bandes non constructibles.

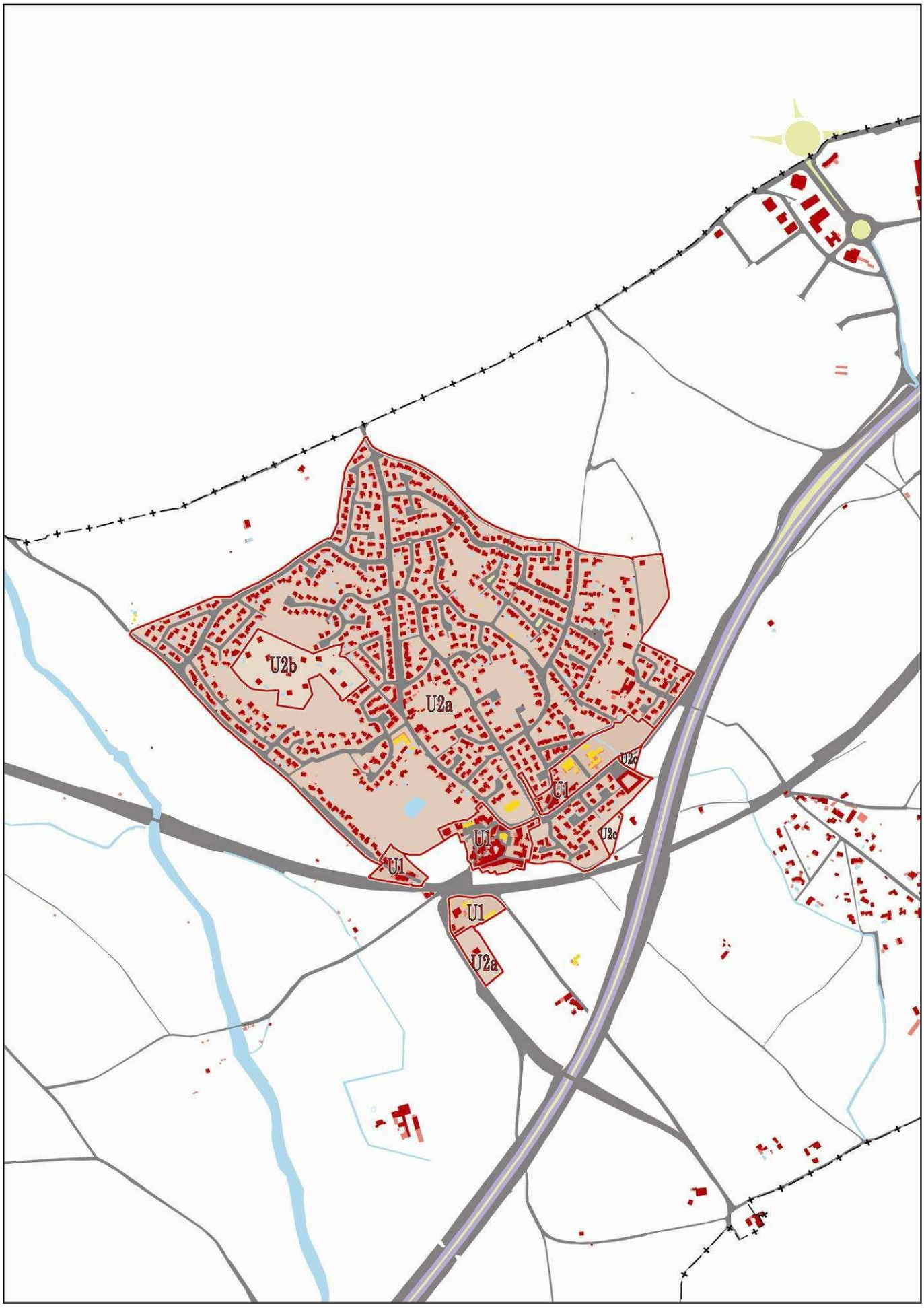
Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
LE SALAISON	Voir carte de zonage du PPRI	Cours d'eau cartographié au PPRI
LA BALAURIE	Voir carte de zonage du PPRI	Cours d'eau cartographié au PPRI
LA CADOULE	Voir carte de zonage du PPRI	Cours d'eau cartographié au PPRI
LA VIEILLE CADOULE	20 m de part et d'autre des rives	Cours d'eau non cartographié au PPRI
VALAT DES PRUNIERS	20 m de part et d'autre des rives	Cours d'eau non cartographié au PPRI

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U




U2b
U2a
U2c
U1
U1
U2c
U1
U1
U2a

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U1 couvre notamment le tissu urbain resserré et historique du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Une grande partie des constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone U1 est concernée en partie par le Périmètre de Protection Modifié des monuments historiques concernant la borne miliaire. En raison de cette protection, il est rappelé que toute autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. U1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article U1 - 2 ci-après.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les carrières.

Art. U1 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Installations classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Autorisation de démolir :

Toute opération de démolition de construction ou partie de construction doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Les bâtiments, constructions ou parties de constructions répertoriés au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ne pourront être démolis.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. U1 - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier aux véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. U1 - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées

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

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

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

5. Réseaux secs :

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public doivent être établis en souterrain ou en torsadé.

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exigé pour les immeubles collectifs qui ne peuvent pas pratiquer le triage sélectif. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. U1 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Art. U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot délimité par des voies publiques ou privées

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Cas particulier - voie SNCF/RFF :

En bordure du domaine public SNCF/RFF, le recul minimal est fixé à 2 mètres pour toute construction à l'exception, toutefois des murs de clôture qui peuvent être édifiés en limite de propriété.

Art. U1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Limite séparative dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement :

a. En regard des limites latérales :

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- Dans le cas de discontinuité bâtie, soit qu'il existe des espaces libres aménagés sur les parcelles voisines, soit que des servitudes publiques ou privées ont été créées.

Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq H/2$ et $L \geq 3m$)

b. En regard des limites séparatives de fond de parcelle :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être 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 et L≥3m)

2. Limites séparatives situées au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être 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 et L≥3m)

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 mètres.
- Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale.
- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Art. U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Partie de l'unité foncière située dans une bande de 15 mètres par rapport aux limites des voies publiques ou privées ou de l'alignement imposé :

Les bâtiments seront obligatoirement édifiés en continuité.

2. Partie de l'unité foncière située au delà de la bande de 15 mètres par rapport aux limites des voies publiques ou privées ou de l'alignement imposé :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives sans être inférieur à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes non habitables dans la limite de 4 m. de hauteur totale.

Art. U1 - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Art. U1 - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une précise la hauteur relative.
- l'autre fixe la hauteur totale admissible.

2. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

3. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.
Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

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

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

4. Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à : 12 m. et 3 niveaux maximum (R+2).

Art. U1 - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

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

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

1. Toitures :

Les matériaux de couverture des constructions sont d'aspect tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les versants de la toiture doivent obligatoirement être de même sens que ceux des constructions avoisinantes.

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33 % au dessus de l'horizontale.

Les couvertures terrasses même partielles sont strictement interdites.

2. Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie.

3. Ouvertures :

Les ouvertures auront des proportions rectangulaires plus hautes que larges

Les volets en Z sont interdits.

4. Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

5. Alimentation des réseaux secs :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain, ou torsadé et de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Art. U1 - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction avec au minimum un emplacement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² de surface de vente une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- Pour les établissement hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les Hôtels : une place de stationnement par chambre.
- Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement.
- Pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

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

Art. U1 - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. U1 - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U2 couvre les quartiers moins denses et d'édification plus récente du village, caractérisés notamment par la prédominance d'habitat individuel de type pavillonnaire. Son règlement encadre, d'une part, l'évolution des quartiers existants, d'autre part, l'urbanisation des nombreux espaces demeurés non bâtis dans l'objectif de pérenniser et de poursuivre cette forme urbaine aérée.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

La zone U2 est constituée des secteurs suivants :

- **Le secteur U2a** couvre de l'habitat pavillonnaire traditionnel réalisé en extension de village. Une partie de ce secteur est concerné par le périmètre de protection modifié des monuments historiques concernant la borne miliaire. Le secteur intègre notamment l'ensemble des 3 Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) existantes : ZAC du Vallon, du Couchant et de l'Entre Deux Bois. Tant que ces ZAC n'auront pas été clôturées, les parcelles non bâties au moment de l'approbation du PLU continueront à relever du régime financier de la ZAC (participations de ZAC).
- **Le secteur U2b** couvre un secteur boisé correspondant à une opération de constructions anciennes voulue pour un habitat très aéré (opération « le Bois des Truques »).
- **Le secteur U2c** couvre deux espaces de faible taille sur les franges sud-est du village ancien où la densité est voulue faible en raison de la proximité de l'autoroute.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. U2 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article U2 - 2 ci-après.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les carrières.

Art. U2 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Installations classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. U2 - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Les nouvelles voiries ou nouveaux accès devront respecter les plantations d'arbres pré-existantes, en cas de stricte impossibilité une autorisation préalable devra être obtenue.

L'accès direct des constructions bordant le CD24E et le chemin rural n°19 est interdit.

Art. U2 - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

2. Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Sauf dans le cas de réseau unitaire, les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

L'immeuble doit être raccordé au réseau public d'assainissement séparatif des eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

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

Sont également prohibés, les rejets directs d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

3. Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.
Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public sont enterrés. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser les gaines, les chambres de tirage et tous ouvrages techniques nécessaires.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exigé pour les immeubles collectifs qui ne peuvent pas pratiquer le triage sélectif. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. U2 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Art. U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :
On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Il est fixé une marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou de l'alignement imposé.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas particulier :

- Piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des voies et emprises publiques. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des voies et emprises publiques.

Art. U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en retrait des limites séparatives

Tout point des construction est éloigné du point le plus proche de la limité séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 3 mètres (L≥H/2 avec L≥3m).

Toutefois, des implantations le long de la limite séparative sont possibles :

-En cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit égal au bâtiment projeté.

-En cas de constructions de garages et d'annexes non habitables sous réserve de ne pas dépasser 10 m. de longueur mesurés le long de la ou des limites séparatives et une hauteur de 4 m. mesurés à partir du terrain naturel. Une seule construction (annexe ou garage) est autorisé en limite séparative de parcelle.

Cas particulier :

- Piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des limites séparatives. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des limites séparatives.

- Locaux techniques :

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

Art. U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée L=H et ne soit pas inférieure à 4 m. (L≥H avec L≥4 m).

Cette distance est réduite de moitié sans être inférieur à 4 m. pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : (L≥H/2 avec L≥4 m).

Art. U2 - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art. U2 - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- Pour le secteur U2a : 8.5 m.
- Pour les secteurs U2b et U2c : 5.5 m.

La hauteur maximale des constructions à usage de service public est fixée à 12 m.

Art. U2 - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

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

1. Toitures :

Pour les secteurs **U2a et U2c :**

Les matériaux de couverture des constructions sont d'aspect tuile canal ou similaire, de teinte homogène. Toutefois les toitures terrasses sont admises en tant qu'élément de raccordement entre toits ou encore comme terrasse accessible. La surface totale des toitures terrasses ne pourra excéder un tiers de la surface totale des toitures d'une même construction.

Les versants de la toiture doivent préférentiellement être de même sens que ceux des constructions avoisinantes.

La pente des couvertures sera comprise entre 25% et 35%.

Pour le secteur **U2b :**

Les toitures terrasses sont obligatoires.

2. Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie.

Elles pourront faire l'objet de décrochement en plan et en hauteur.

Les terrasses, loggias et balcon devront faire partie intégrante de la construction.

Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse et devront être stables dans le temps.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

3. Les réseaux secs :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain, ou torsadé et de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

4. Les clôtures :

Pour les secteurs **U2a et U2c:**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1.80 m.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Pour le secteur **U2b :**

Les clôtures seront constituées par des murs en pierres plates appareillées de 0.40 m maximum de hauteur surmontés ou non d'un grillage ou lisses bois.

Dans le cas de clôtures faisant la limite séparative entre voisins, la hauteur des murs de clôture est limitée à 0.60 m, ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de lisses bois la hauteur totale (mur + grillage) ne devant pas excéder 2 m.

Dans le cas de clôtures sur voies ou entre voisins faisant office de soutènement des terres existantes et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur des murs sera toujours de 1.20 m maximum (surmontés ou non d'un grillage ou lisses bois) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme dudit terrain.

Art. U2 - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : Deux places minimum par logement avec une place supplémentaire au-delà de 150 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il peut être réalisé une unique place par logement.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie des emplacements de parking public à concurrence d'un emplacement par logement envisagé.
- Hébergements hôteliers : une place par chambre d'hôtel.
- Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la Surface Hors Œuvre Nette avec au minimum une place par établissement.
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de construction.

- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
  . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
  . Etablissements scolaires : une place par classe.
  . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche…) : une place pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
  . Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs, restaurant : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

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

Art. U2 - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres intégrés dans la conception de l'opération.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les espaces libres, les surfaces privatives hors emprise au sol des constructions et les aires de stationnement à l'air libre établis sur les terrains privatifs supérieur à 500 m², sont complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux…

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. U2- 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à :

- 0.30 en secteur U2a
- 0.10 en secteur U2b et U2c

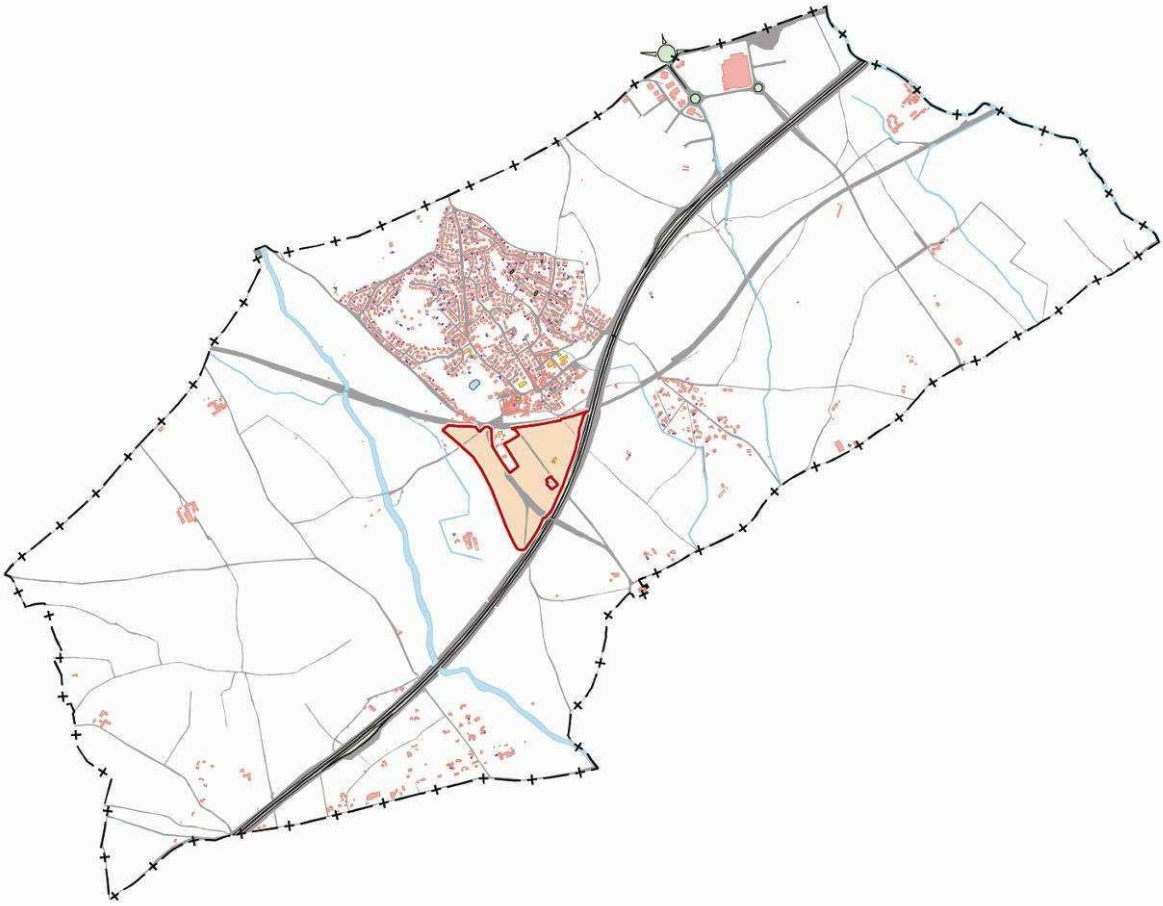
Le COS maximum applicable à l'ensemble de la zone U2 pour les constructions destinées à un service public ou d'utilité publique recevant une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle, scientifique ou sportive est de 0.50.

Il est fait application des cinq premiers alinéas de l'article L123-1-11 du code de l'Urbanisme disposant notamment que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

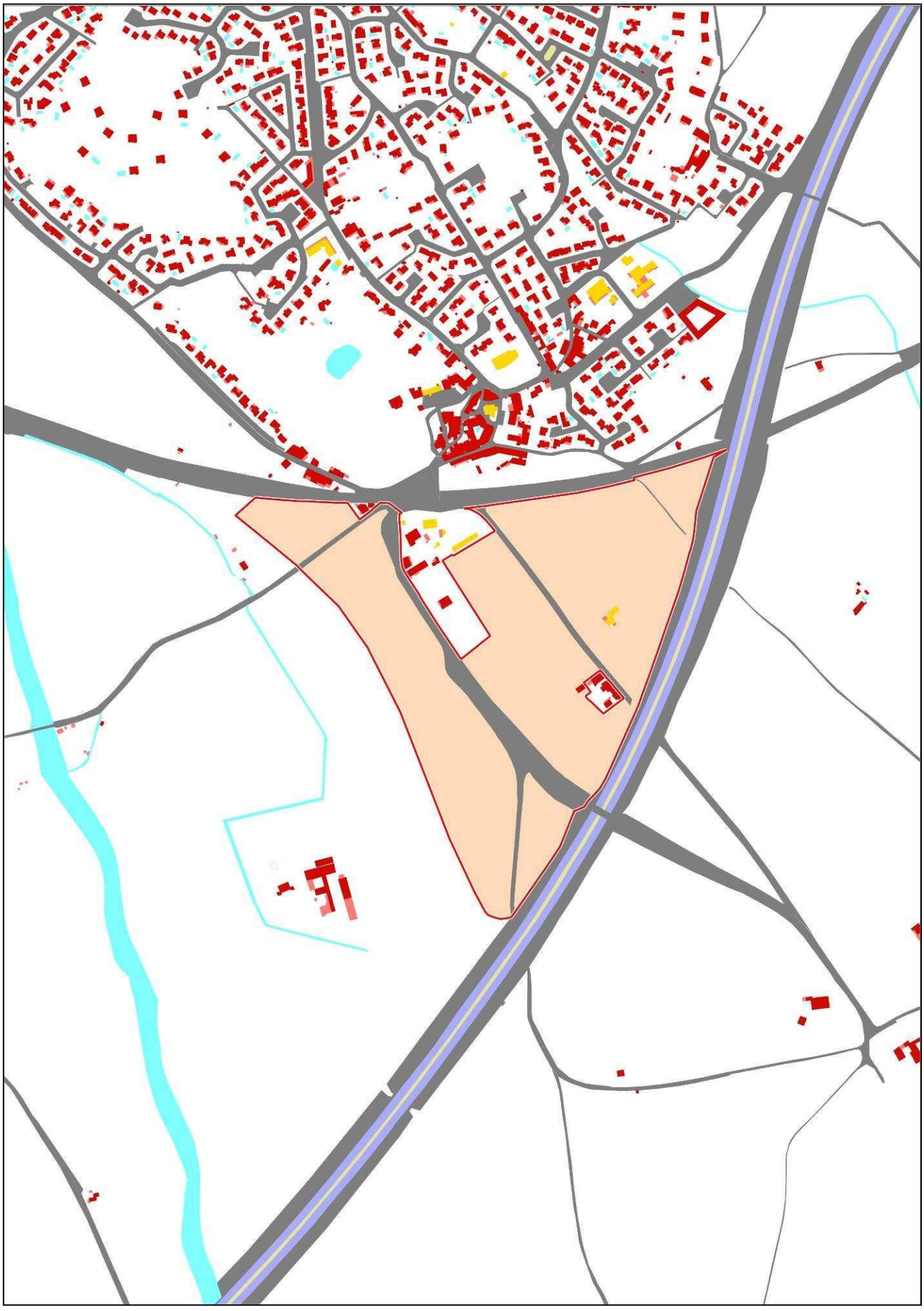
TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ZONE AUe



ZONE AUe



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

(AU IMMEDIATE AU FUR ET A MESURE DES EQUIPEMENTS)

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'extension du quartier de la Mairie et au prolongement sud du village. Ce secteur sera affecté essentiellement au développement des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en réponse à l'accroissement de la population Saint-Aunésoise et de ses besoins : équipements sportifs et ludiques, éducatifs, socioculturels et associatifs, socio-sanitaires, liés à la petite enfance, aux personnes âgées, administratifs et techniques…

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUe - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUe - 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUe - 2 ci-après.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage de commerce ou d'hôtels.
- Les constructions à usage de bureaux ou d'entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article AUe - 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les carrières.

Art. AUe - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements de bâtiments existants, jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

Les constructions à usage de bureaux, d'habitation et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une construction ou d'une installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Installations Classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Cas particuliers :

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone situées à moins de 300 m de l'axe de l'autoroute A9 et du contournement Sud Autoroutier de Montpellier ainsi que de la ligne SNCF devront satisfaire aux dispositions relatives à la proximité de ces infrastructures et à l'arrêté du 30 mai 1996 (protection acoustique - isolation des façades).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUe - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier aux véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. AUe - 4 : Desserte par les réseaux

1. *Eau potable :*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2. *Eaux usées :*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif des eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

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

Sont également prohibés, les rejets directs d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est rigoureusement interdite.

3. Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conforme aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public sont enterrés. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser les gaines, les chambres de tirage et tous ouvrages techniques nécessaires.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exigé pour les immeubles collectifs qui ne peuvent pas pratiquer le triage sélectif. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. AUe - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Art. AUe - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une partie de la construction n'est pas implanté à l'alignement, le retrait minimum doit être de 3 m.

Art. AUe - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Pour les parties de constructions non implantées en limites séparatives, la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m. (L= ou > H/2 et au minimum L = ou > à 3m.).

Toute construction est interdite dans la bande de 100 mètres établie de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Art. AUe - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Art. AUe - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art. AUe - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. *Définition de la hauteur totale :*

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. *Hauteur maximale des constructions :*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Art. AUe - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

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

1. Volumes :

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. Les balcons en saillie ne sont autorisés qu'à partir du 1er étage et ne devront pas dépasser 1 m.

2. Toitures :

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.
Les toitures terrasses sont admises.
Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

3. Couleurs :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

4. Energies renouvelables :

L'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïque devra faire partie intégrante de la conception du bâtiment.

5. Les clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide à mailles verticales doublé d'une haie vive. Elles pourront être posées sur un mur bahut de hauteur maximale de 0.60 m.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m.

Art. AUe - 12 : Aires de stationnement

Principe général :

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5 m. pour la longueur et de 2.5 m. pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à3.3 m. pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinal sur voirie auront une largeur minimale de 2 m.

Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique selon l'article R111-4 du code de l'urbanisme.
Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Constructions à usage d'activités, de services et de bureaux : une place pour 70 m² de SHON.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
  - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour trois lits.
  - . Etablissements scolaires : une place par classe.
  - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche…) : une place pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
  - . Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs, restaurant : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

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

Art. AUe - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

A l'issu des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

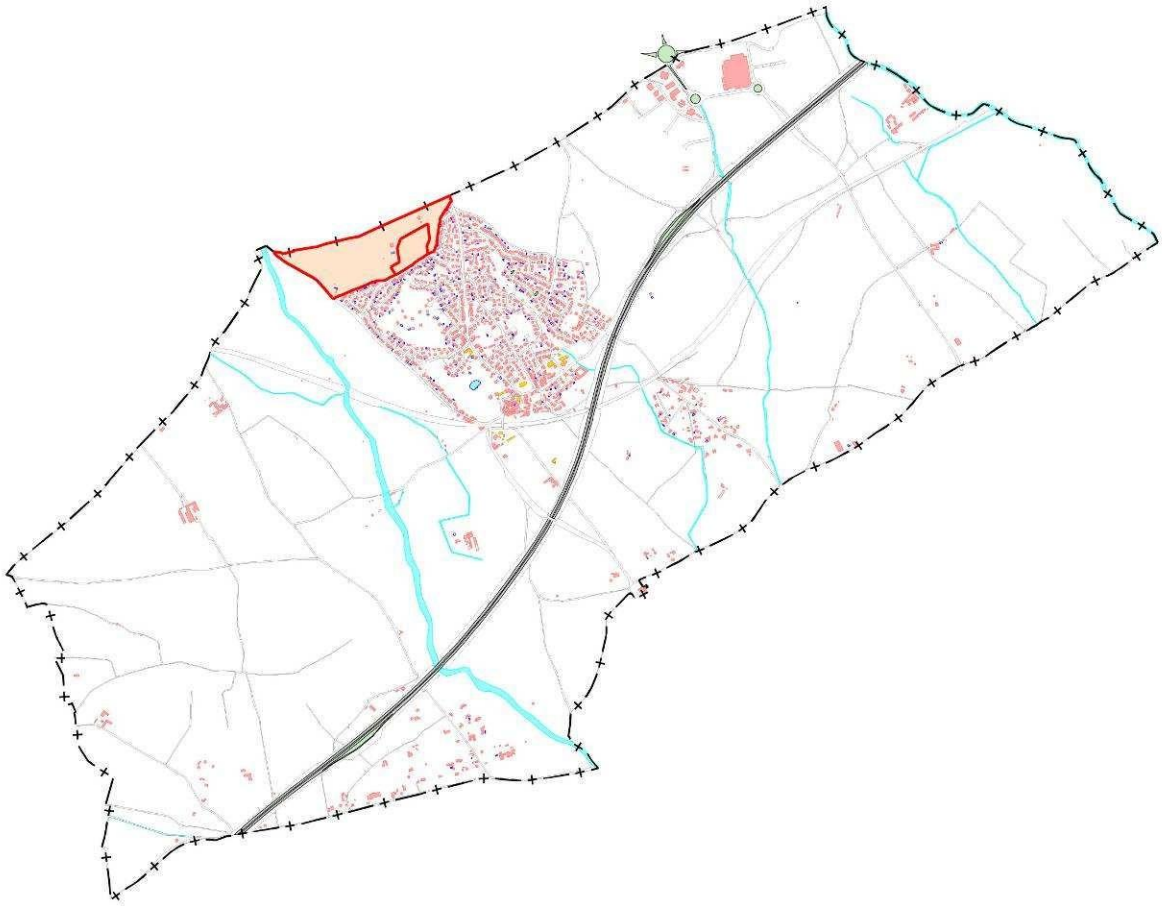
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AUe - 14 : Coefficient d'occupation des sols

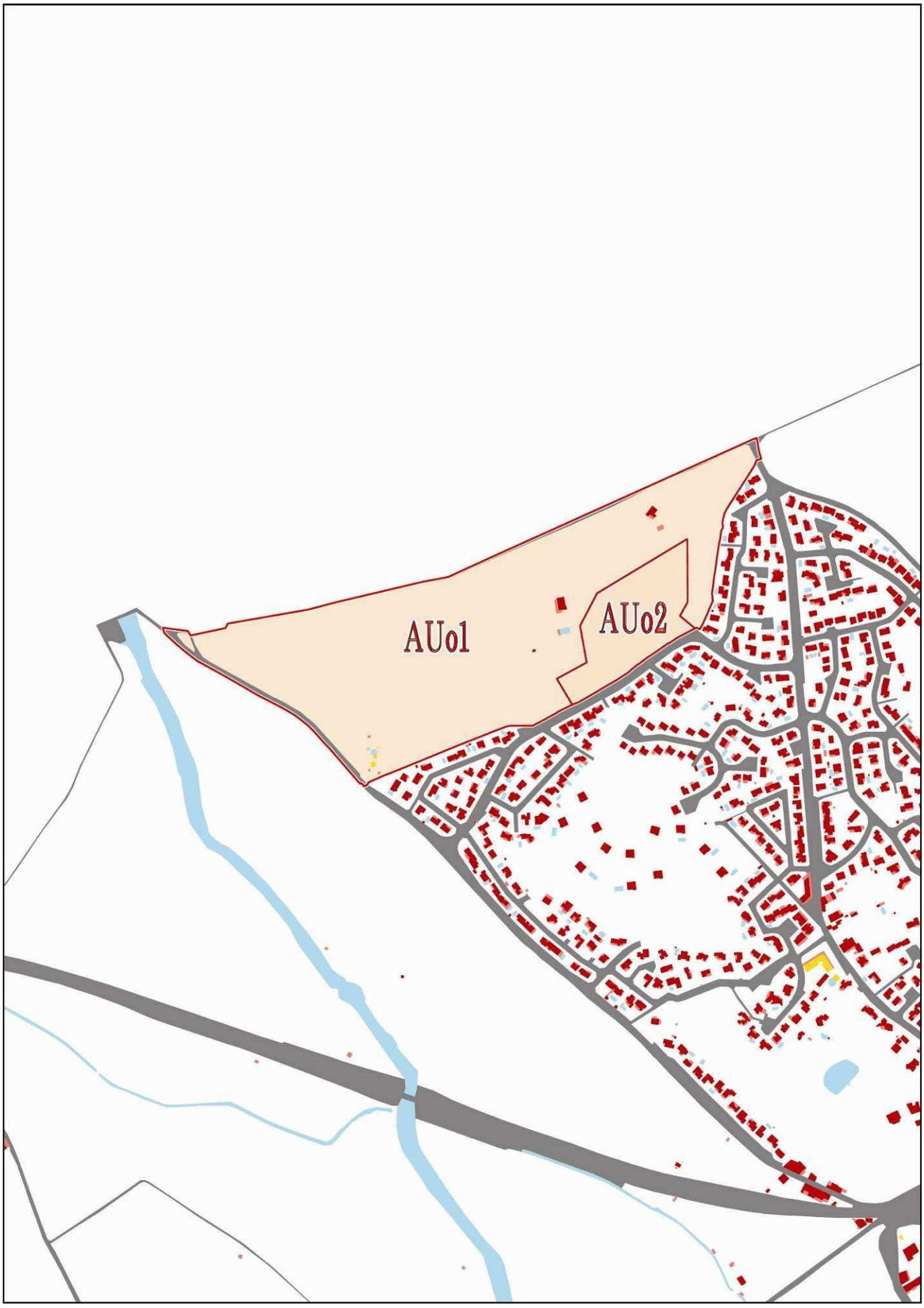
Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum est fixé à 0.5.

Non réglementé pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

ZONE AUo



ZONE AUo



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo
(AU IMMEDIATE AU FUR ET A MESURE DES EQUIPEMENTS)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court terme dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) conformément au schéma d'aménagement présenté dans les orientations d'aménagement.

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation de cette ZAC au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération. Il est précisé que les équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est partiellement concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

Cette zone urbanisable représente des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour favoriser la mise en œuvre du parti d'aménagement de la ZAC, la zone a été divisée en deux secteurs afin de :

- Prendre en compte des variations de hauteur des constructions pour assurer une bonne intégration des constructions sur le site.
- Moduler la densité des constructions dans une même logique d'intégration du projet.

La subdivision de la zone comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur AUo1** destiné principalement à l'habitat groupé ou individuel.
- Le **secteur AUo2** destiné principalement à l'habitat collectif.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUo - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUo - 2 ci-après.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les carrières.

Art. AUo - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une ZAC au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics dans le respect du schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement.

Installations Classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUo - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Les accès doivent être établis sur les voiries tel que prévu aux orientations d'aménagement relatives à la zone.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier aux véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. AUo - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif des eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

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

Sont également prohibés, les rejets directs d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

Les constructions sont autorisées en fonction de la capacité résiduelle de la station d'épuration existante ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics de traitement.

3. Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conforme aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public sont enterrés. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser les gaines, les chambres de tirage et tous ouvrages techniques nécessaires.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exigé pour les immeubles collectifs qui ne peuvent pas pratiquer le tri sélectif. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. AUo - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Art. AUo - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une partie de la construction n'est pas implantée à l'alignement, le retrait minimum doit être de 3 m.

Cas particulier : Piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des voies et emprises publiques. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des voies et emprises publiques.

Art. AUo - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Pour les parties de constructions non implantées en limites séparatives, la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m. (L= ou > H/2 et au minimum L = ou > à 3m.).

Cas particulier :

- Piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des limites séparatives. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des limites séparatives.

- Locaux techniques :

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

Art. AUo - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Art. AUo - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art. AUo - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

Pour le secteur **AUo1 :**
La hauteur maximale des constructions est de 8.50 m.

Pour le secteur **AUo2 :**
La hauteur maximale des constructions est de 12 m.

La hauteur maximale des constructions à usage de service public est fixée à 12 m.

Art. AUo - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

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

1. Volumes :

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. Les balcons en saillie ne sont autorisés qu'à partir du 1er étage et ne devront pas dépasser 1 m.

2. Toitures :

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.
Les toitures terrasses sont admises.
Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

3. Couleurs :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

4. Energies renouvelables :

L'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïque devra faire partie intégrante de la conception du bâtiment.

5. *Clôtures :*

Pour le secteur **AUo1**

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,80 m.
Les murs de clôtures devront présenter un aspect et une teinte identique aux façades de la construction.

Pour le secteur **AUo2 :**

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage rigide à mailles verticales doublé d'une haie vive. Elles pourront être posées sur un mur bahut de hauteur maximal de 0,60 m.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Art. AUo - 12 : Aires de stationnement

Principe général :

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5 m. pour la longueur et de 2.5 m. pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.3 m. pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinal sur voirie auront une largeur minimale de 2 m.

Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique selon l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'habitation collective : une place et demi pour 60 m² de SHON.
- Constructions à usage d'habitation individuelle, groupée ou non : 2 places par logement.
- Constructions à usage d'activités, de services et de bureaux : une place pour 70 m² de SHON.
- Constructions à usage de commerces courants et services assimilables à des commerces : une place pour 70 m² de SHON.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
  - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour trois lits.
  - . Etablissements scolaires : une place par classe.
  - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche…) : une place pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
  - . Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs, restaurant : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Art. AUo - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

A l'issu des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AUo - 14 : Coefficient d'occupation des sols

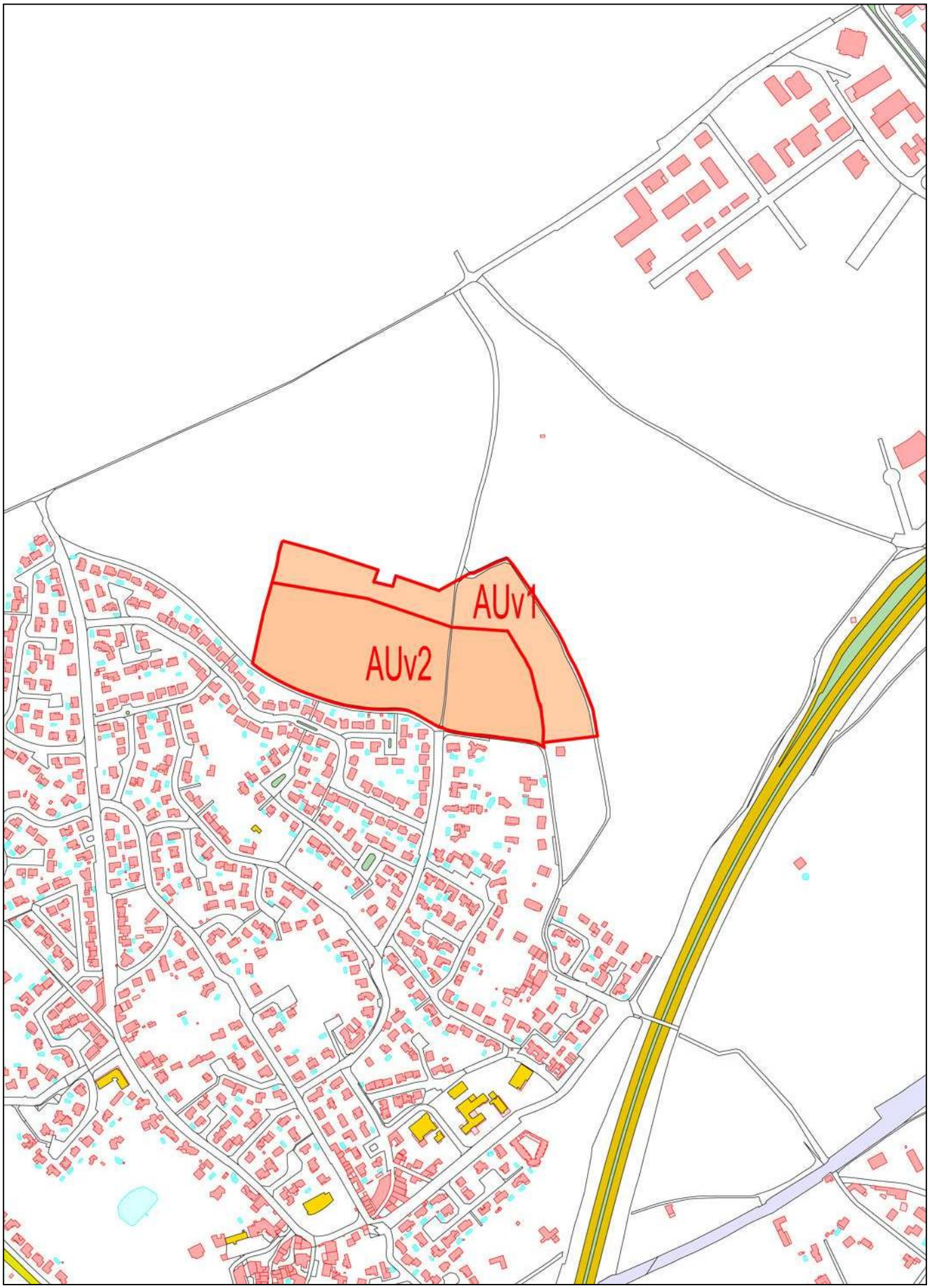
Pour le secteur **AUo1 :**
La surface de plancher hors œuvre nette totale maximale constructible est fixée à 27 000 m².

Pour le secteur **AUo2 :**
La surface de plancher hors œuvre nette totale maximale constructible est fixée à 19 000 m².

Zone AUv



Zone AUv



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUv

(AU IMMEDIATE AU FUR ET A MESURE DES EQUIPEMENTS)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court terme dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les principes énoncés aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions, à dominante d'habitat, seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux opérations dès lors que les équipements publics desservant la zone seront en capacité suffisante.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est partiellement concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

Cette zone urbanisable présente des caractéristiques paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour favoriser la bonne intégration des constructions dans le site, la zone est ainsi divisée en deux secteurs présentant des variations en matière de hauteur :

- Le **secteur AUv1,** limité à deux niveaux, favorable à l'habitat groupé ou individuel.
- Le **secteur AUv2,** limité à trois niveaux, permettant l'édification de petites résidences collectives.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUv - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUo - 2 ci-après.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage artisanal.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les carrières.

Art. AUv - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect du schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Installations Classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUv - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier aux véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. AUv - 4 : Desserte par les réseaux

1. *Eau potable :*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2. *Eaux usées :*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif des eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

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

Sont également prohibés, les rejets directs d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

Les constructions sont autorisées en fonction de la capacité résiduelle de la station d'épuration existante ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics de traitement.

3. *Eaux pluviales :*

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public sont enterrés. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser les gaines, les chambres de tirage et tous ouvrages techniques nécessaires.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exigé pour les immeubles collectifs qui ne peuvent pas pratiquer le tri sélectif. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. AUv - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Art. AUv - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Cas particulier : Piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des voies et emprises publiques. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des voies et emprises publiques.

Art. AUv - 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Pour les parties de constructions non implantées en limites séparatives, la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m. (L= ou > H/2 et au minimum L = ou > à 3m.).

Cas particulier :

- Piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des limites séparatives. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des limites séparatives.

- Locaux techniques :

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

Art. AUv - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Art. AUv - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art. AUv - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. *Définition de la hauteur maximale des constructions :*

Dans la présente zone, la hauteur maximale des constructions est définie en nombre de niveaux habitables. Les garages enterrés, semi-enterrés et en rez-de-chaussée et les annexes telles que les caves ne sont pas comptabilisés dans le nombre de niveaux.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain en pente, c'est le nombre de niveaux habitables superposés qui est comptabilisé et non le nombre de niveaux habitables présentés par l'ensemble d'une construction.

2. *Hauteur maximale des constructions :*

La hauteur maximale des constructions est de :

- 2 niveaux pour le secteur AUv1.
- 3 niveaux pour le secteur AUv2.

Pour les deux secteurs AUv1 et AUv2, la hauteur maximale des constructions à usage de service public est fixée à 3 niveaux.

Art. AUv - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

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

1. Volumes :

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. Les balcons en saillie sur le domaine public ne sont autorisés qu'à partir du 1er étage et ne devront pas dépasser 1 m.

2. Toitures :

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.
Les toitures terrasses, intégrales ou partielles, sont admises.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

3. Couleurs :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

4. Energies renouvelables :

L'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïque devra faire partie intégrante de la conception du bâtiment.

5. Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures pourront être pleines ou constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive. Les clôtures en grillage rigide pourront être posées sur un mur bahut de hauteur maximal de 1 m. Les murs de clôtures devront présenter un aspect et une teinte identique aux façades de la construction.

Art. AUv - 12 : Aires de stationnement

Principe général :

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5 m. pour la longueur et de 2.5 m. pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.3 m. pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinal sur voirie auront une largeur minimale de 2 m.

Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique selon l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'habitation collective : une place et demi pour 60 m² de SHON.
- Constructions à usage d'habitation individuelle, groupée ou non : 2 places par logement.
- Constructions à usage d'activités, de services et de bureaux : une place pour 70 m² de SHON.
- Constructions à usage de commerces courants et services assimilables à des commerces : une place pour 70 m² de SHON.

- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
  . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour trois lits.
  . Etablissements scolaires : une place par classe.
  . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche…) : une place pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
  . Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs, restaurant : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Art. AUv - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

A l'issu des travaux d'aménagement, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AUv - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à : 0,35

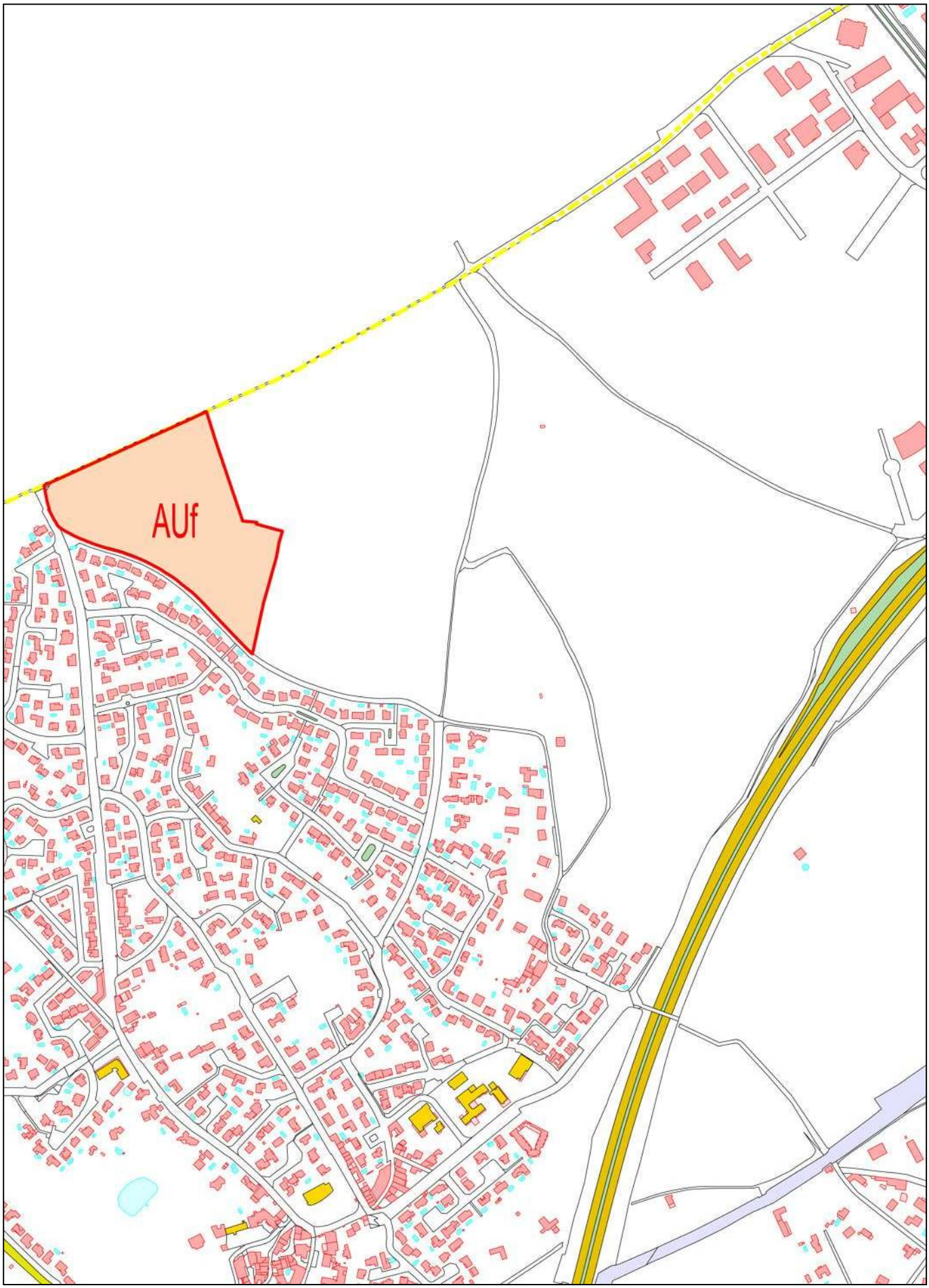
Le Coefficient d'Occupation du Sol ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est fait application des cinq premiers alinéas de l'article L123-1-11 du code de l'Urbanisme disposant notamment que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ZONE AUf



ZONE AUf



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf
(AU DIFFEREE)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUf couvre un espace en continuité nord est du tissu urbain du village et en direction de la zone d'activités Saint Antoine. Le secteur présente des caractéristiques propres à le qualifier d'espace naturel.

Les réseaux existants à sa périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir l'ensemble des constructions potentielles.

Cet espace constitue le secteur de développement à long terme du village, à vocation principalement résidentielle. Son urbanisation et les constructions y sont strictement subordonnées à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

En l'absence de cette procédure, seules les occupations et utilisations relatives aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des ouvrages et réseaux publics sont admises (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que pylônes, stations de pompage, réservoirs, transformateurs…).

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est partiellement concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUf - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'attente de la modification ultérieure du Plan Local d'Urbanisme, toute construction soumise à permis de construire est strictement interdite

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées par l'article AUf-2.

Art. AUf - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'attente de la modification ultérieure du PLU, seules peuvent être admis dans la zone les travaux ou ouvrages visés aux articles R.421-1 et R.422-2 (e, f, g et h) du code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUf - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Sans Objet

Art. AUf - 4 : Desserte par les réseaux

Sans Objet

Art. AUf - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans Objet

Art. AUf - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans Objet

Art. AUf - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans Objet

Art. AUf - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

Art. AUf - 9 : Emprise au sol des constructions

Sans Objet

Art. AUf - 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans Objet

Art. AUf - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Sans Objet

Art. AUf - 12 : Aires de stationnement

Sans objet

Art. AUf - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AUf - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à : 0

ZONE AUZ



ZONE AUZ



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

(AU IMMEDIATE AU FUR ET A MESURE DES EQUIPEMENTS)

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUz couvre l'Ecoparc en cours d'urbanisation destinée spécifiquement à l'implantation d'activités mixtes, artisanales, commerciales et de services. Elle comprend un sous-secteur AUze adapté notamment à l'accueil d'entrepôts et un sous-secteur AUza, à forte sensibilité paysagère soumis à des règles particulières d'implantation et de hauteur dans lequel une vigilance sera apportée pour les activités soucieuses du site naturel des 2 Cyprès.

Des secteurs de cette zone sont soumis à un risque d'inondation identifié au PPRI et reporté aux documents graphiques de zonage du PLU. Ils sont couverts par une zone blanche de précaution résiduelle (Z1) où les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux prescriptions édictées au règlement du PPRI annexé au PLU.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est partiellement concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUz - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, en plus des prescriptions édictées aux dispositions générales du règlement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui par leur nature ou leur étendue, leur volume ou leur objet, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone, ou qui serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUz – 2 ci-après.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les affouillement et exhaussements à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUz – 2 ci-après.

Art. AUz - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans préjudice des prescriptions édictées aux dispositions générales du règlement, sont admises les occupations ou utilisations su sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements à condition que ce soit pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en état.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUz - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier aux véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. AUz - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux claires (drainages eaux de ruissellement des cours, terrasses et parkings – eaux pluviales -) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets directs d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables ou effluent septiques en provenance de fosses.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra mettre en œuvre, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Ordures ménagères :

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte des ordures ménagères et déchets devront être définis pour chaque construction et respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Art. AUz - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Art. AUz - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :
On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Il est fixé une marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou de l'alignement imposé.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone AUz, toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres établie par rapport à l'axe de l'autoroute. Dans le secteur AUze, toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres établie par rapport à l'axe de l'autoroute.

Dans ces bandes respectivement de 75 et 50 mètres, les aménagements de voirie à caractère public et privé et les ouvrages destinés à la collecte et à la rétention des eaux pluviales sont autorisés.

Dans le sous-secteur AUza, il est fixé une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou de l'alignement imposé.

Art. AUz - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait de cette limite.

Les constructions implantées en retrait de la limite séparative respectent une distance d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives ne sera pas inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $L \geq 5m$ avec $L \geq H/2$.

Dans le sous-secteur AUza, le regroupement de lots est autorisé.

Art. AUz - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Hors sous-secteur AUza : Sans objet.

Dans le sous-secteur AUza, les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4m.

Art. AUz - 9 : Emprise au sol des constructions

Emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

Art. AUz - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Ponctuellement et pour des raisons techniques ou de fonctionnement, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Dans le sous-secteur AUza, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m et ne peut dépasser la côte NGF +55,50m, hors tout. Ponctuellement et pour des raisons techniques et de fonctionnement, une hauteur supérieure pourra être autorisée sans toutefois que la hauteur hors tout du bâtiment ne dépasse la cote de 55,50 m NGF. Le permis de construire indiquera clairement sur façades et coupes les niveaux rapportés aux côtes NGF.

Dans le sous-secteur AUze, la hauteur maximale des constructions à usage d'entrepôt est fixée à 14,5 mètres. Ponctuellement et pour des raisons techniques et de fonctionnement, notamment le débordement des murs anti-incendies, une hauteur supérieure pourra être autorisée sans toutefois dépasser 15,5 mètres.

Le permis de construire indiquera clairement sur façades et coupes les niveaux rapportés aux côtes NGF.

Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène.

L'implantation du bâti respectera la topographie du terrain. Les mouvements de terres seront compatibles avec le respect du site et limités au strict nécessaire.

Les dépôts de combustible nécessaires à l'alimentation des bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies d'accès du lotissement ou qu'ils soient protégés par des ouvrages bâtis ou plantés.

Les couvertures pourront être exécutées en terrasses, en coques autoportantes, en bac acier pré laqué, inclinés jusqu'à 35%. L'usage de la tuile est déconseillé pour des superficies importantes.

Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surface de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâtis appropriés.

Les stocks de pondéreux en vrac seront soustraits à l'action du vent, de manière à éviter toute gène pour les riverains.

En outre, toute nouvelle aire de stockage est interdite dans une bande 50 mètres établie par rapport à l'axe de l'autoroute ainsi qu'au-devant des façades bâties confrontant sensiblement l'autoroute.

Les clôtures (ensemble des sous-secteurs)

Les clôtures entre terrain privé et espace public :

- De part et d'autre des portails et portillons d'entrée : il pourra être réalisé des murs bahuts en béton architectonique, ou agglos enduits, d'une hauteur 2 mètre maximum et d'une longueur de 3m50 maximum avec incorporation d'abris compteurs, boites aux lettre, parlophone, etc.
- Le long du domaine public les clôtures seront constituées de grillages semi rigides d'une hauteur de 1.80m
- Portes, portails : en acier laqué, plein ou à barreaudage vertical ou incliné, de forme simple, sans saillie.

Les haies végétales ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1.80 m.

Règles spécifiques au sous-secteur AUze

En plus des dispositions précédentes :

- Les aires de stationnement aérien sont interdites dans la bande de 50 mètres définie par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Les équipements et ouvrages destinés à collecter et retenir les eaux pluviales installés dans une bande de 100 mètres établie par rapport à l'axe de l'autoroute doivent respecter les prescriptions suivantes :
    - Les ouvrages enterrés sont recouverts de terre végétale et, au minimum, enherbés.
    - Les ouvrages aériens en pleine terre ou étanches à l'aide de matériaux de type « géomembrane » sont, au minimum, enherbés.
    - Pour les ouvrages aériens dont des considérations techniques imposent la réalisation de parois minérales de type « béton banche », ces parois ne doivent pas dépasser 0,40 mètre au-dessus du sol fini après travaux.

Règles spécifiques au sous-secteur AUza

Dans le sous-secteur AUza, le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Murs de soutènement

Ils sont autorisés sur l'ensemble du sous-secteur et seront obligatoirement doublés d'une bande végétale plantée.

Talus

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5e façade », elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction. Les toitures terrasses sont imposées.

Les dispositifs de production d'énergie solaire ainsi que les équipements techniques (pompes à chaleur, unités de climatisation, gaines, etc.) doivent être intégrés au plan de la toiture-terrasse ou dissimulés derrière les acrotères de manière à ne pas créer d'effet d'écran visuel continu ou de rupture dans les silhouettes bâties perçues depuis le parc paysager ou les perceptions éloignées. L'implantation de ces équipements devra faire partie intégrante de la conception architecturale initiale du bâtiment pour garantir leur parfaite dissimulation.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit. Une seule enseigne est autorisée par façade. L'enseigne est intégrée dans le plan de façade, et ne dépasse pas la hauteur du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les constructions doivent être conçues avec qualité.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en

compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Clôtures :

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des sous-secteurs, dans le sous-secteur AUZa, le traitement des limites sur l'espace public se divise entre les limites ouvertes à la circulation (trottoir, voirie, parking, cheminement piéton) et les limites ouvertes sur les espaces verts.

Le traitement des limites sur l'espace public ouvertes à la circulation :

• Ces limites seront composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera au maximum de 0,5m surmonté d'une clôture en serrurerie en bardage vertical dont la hauteur totale maximum sera de 1,80m.

• Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.

Le traitement des limites sur l'espace public ouvertes les espaces verts :

• Ces limites pourront être composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera au maximum de 0,5m au-dessus du Terrain Naturel surmonté d'une clôture en serrurerie en bardage vertical ou d'une clôture à maille rigide dont la hauteur totale maximum sera de 1,80m.

• Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.

Le traitement des limites séparatives :

• Ces limites pourront être composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera maximum de 0,5m au-dessus du Terrain Naturel surmonté d'une clôture en serrurerie en bardage vertical ou d'une clôture à maille rigide de 1,80m de hauteur maximum.

• Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.

Art. AUz - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le nombre de places nécessaire est calculé par application des règles suivantes :

Hors sous-secteur AUZa :

- Constructions à usage de bureau : 1 emplacement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de surface de vente ou exposition : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat : 1 emplacement par tranches de 80 m² de surface de plancher pour les constructions inférieures à 5000 m² de surface de plancher ; 1 emplacement par tranches de 120 m² de surface de plancher pour les constructions entre 5000 m² et 15 000 m² de surface de plancher ; 1 emplacement par tranches de 160 m² de surface de plancher pour les constructions égales ou supérieures à 15 000 m² de surface de plancher.

Dans le sous-secteur AUZa :

- Constructions à usage de bureau : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat : 1 emplacement par tranches de 60 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de surface de vente ou exposition : 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Art. AUz - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

L'aménageur a prévu de planter sur les espaces publics des arbres et arbustes dont les emplacements sont précisés au schéma d'aménagement.

Les plantations constituant tout ou partie des clôtures, seront sélectionnées parmi des essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales.

La composition des espaces plantés sur les lots accompagnera l'implantation des bâtiments de manière à préserver des îlots plantés.

Les aires de stationnement seront plantées en raison de 1 arbre pour quatre places en double alignement de parking et deux places en simple alignement de parking.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

Dans le secteur AUze, en plus des dispositions précédentes :

- Les surfaces non minéralisées situées dans la bande de 50 m définie par rapport à l'axe de l'autoroute sont au minimum enherbées et, dans la mesure des possibilités techniques, ponctuées d'arbres ou de bosquets arbustifs.
- Des arbres de haute tige sont plantés au-devant des façades bâties confrontant sensiblement l'autoroute. Ils peuvent être organisés en bosquets ou en alignements et occupent un linéaire égal ou supérieur à 40 % de la longueur de la façade qu'ils confrontent. Ces plantations sont équipées d'un système d'arrosage automatique.

Dans le sous-secteur AUza :

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Elles reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée.

Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- Regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- Utilisation d'essences rustiques,

- Installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- Préservation du passage du matériel d'entretien.

Pour les aires de stationnement :

Il est exigé un arbre de haute tige toutes les 4 places. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Ces plantations peuvent être remplacées par des treilles permettant de soutenir des plantes grimpantes.

Le traitement au sol des aires de stationnement et espaces libres de toute construction permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Pour les espaces libres :

Ils doivent correspondre à 40 % de la superficie totale de la parcelle dont 10% en pleine terre.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres de toute construction et le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

Un plan des aménagements paysagers doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Toute démarche vertueuse dans le sens de la réduction des déchets est appréciée.

Préservation des vues :

Les aménagements paysagers et les plantations situés sur les lots privés devront préserver les vues panoramiques vers le grand paysage depuis le pied des deux cyprès. À ce titre, ils ne pourront former un écran visuel continu de nature à compromettre la perception de ces vues.

Instauration d'un coefficient de biotope par surface (CBS) pour la zone AUza :

Tout projet de construction neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre à minima le CBS suivant :

- CBS de 0,3 ;
- Ou CBS de 0,2 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de 60 % pour une toiture terrasse.

Dans le cas d'une extension, y compris s'il s'agit d'une extension limitée, le projet doit intégrer des surfaces éco aménagées permettant d'atteindre le CBS suivant :

- CBS* de 0,2 ;
- Ou CBS de 0,1 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de 60 % pour une toiture terrasse.

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et au PLT.

Calcul du COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) et SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre sont calculés à l'unité foncière et sont fixés en fonction des zones.

Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface :

Le CBS est le résultat de la somme des surfaces éco aménagées pondérées par un ratio, divisée par la surface du terrain d'assiette.

$$CBS = \frac{(surface\ de\ type\ 1 \times ratio\ 1) + (surface\ de\ type\ 2 \times ratio\ 2) + \cdots}{surface\ du\ terrain\ d'assiettedu\ projet}$$

Les différents types de surfaces sont pondérés par les ratios suivants :

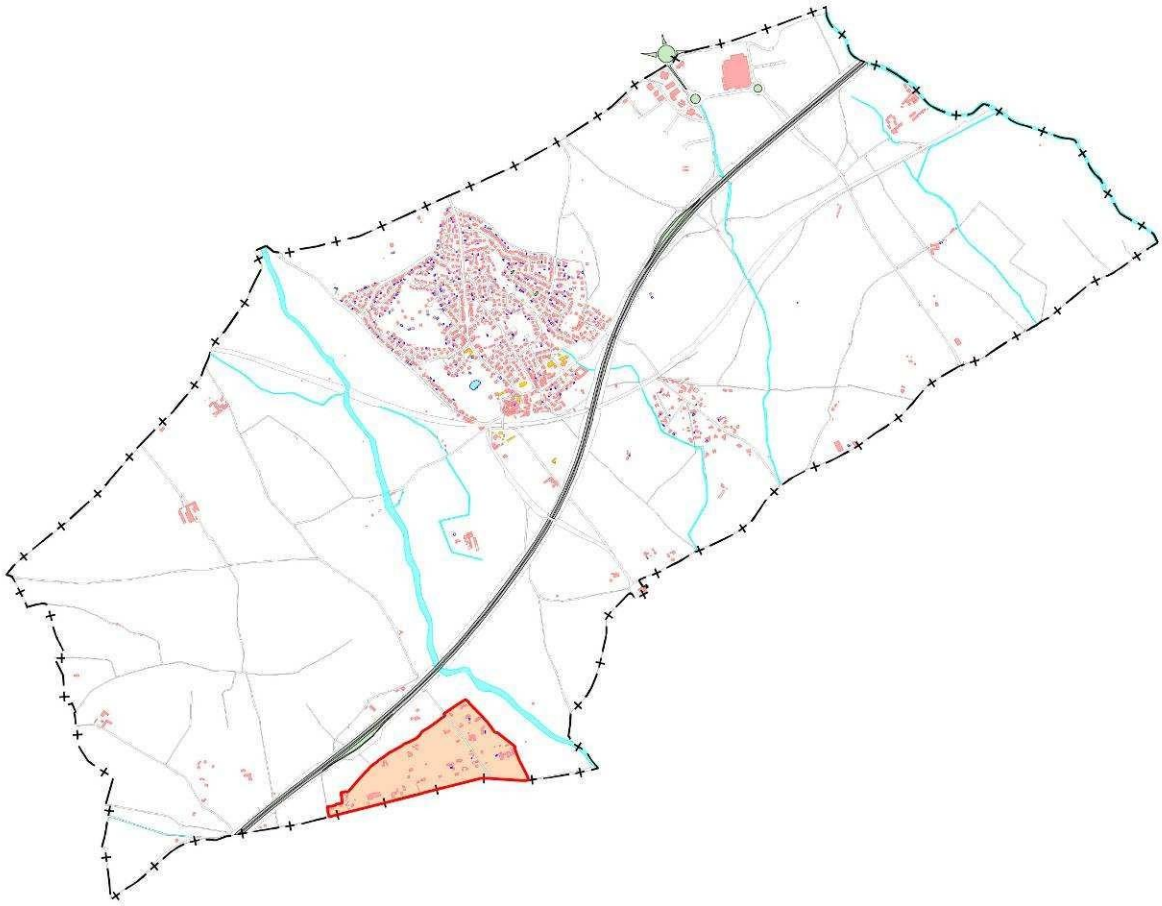
Type de surface	Ratio	Descriptif	Exemple illustratifs
1.Surface imperméables	R1 = 0	Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation	Voies et aires de parking en enrobé, asphalte, allées en béton, dallage ou pavés jointillés au ciment, toitures en tuile, etc.
2.Surfaces semi-imperméables ou perméables non végétalisées	R2 = 0.2	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation	Graviers, pavés avec joints sablés, stabilisés, etc.
3.Surfaces semi-perméables ou perméables végétalisées	R3 = 0.4	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation	Dalles à engazonner, dalles de bois posées sur sol naturel végétalisé, pavés avec joints végétalisés, etc.
4. Espaces verts sur dalle 1	R4 = 0.3	Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat comprise entre 5 et 20 cm. Si la surface éco-ménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m2, le ratio est ramené à 0.1. Si l'épaisseur de substrat est inférieure à 5 cm, le ratio est ramené à 0.	Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.
5. Espaces verts sur dalle 2	R5 = 0.5	Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat et/ou de terre végétale comprise entre 20 et 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5m2, le ratio est ramené à 0.3	Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.
6. Espaces vers sur dalle 3	R6 = 0.8	Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5m2, le ratio est ramené à 0.5	Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.

Type de surface	Ratio	Descriptif	Exemple illustratifs
7. Espaces verts en pleine terre	R7 = 1	Terre végétale en relation directe avec les strates de pleine terre. Sont également comptabilisés les espaces en eau (en lien direct avec le sol naturel) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement	Prairie, jardins d'ornement, jardins maraicher ou horticole mare, noue, etc.
8. Façades et treilles végétalisées	R8 = 0.3	Réalisation de dispositifs assurant la croissance des plantes, depuis le sol ou depuis des espaces verts sur dalle, le long d'une surface verticale (façades ou treilles) et/ou horizontale (treilles). La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface concernée par la végétalisation. Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieurs à 2 mètres ne sont pas pris en cpte dans le calcul du CBS	Façades végétalisées à partir du sol et accompagnées par une treille plantée ou des guides pour la végétalisation
Arbres de premières ou deuxième grandeur	Bonus = +0.02	La plantation ou conservation d'arbres de première ou deuxième grandeur donne droit à une majoration du CBS par arbre planté ou conservé. Le bonus ainsi obtenu augmente d'autant le ratio de la surface dans laquelle sont plantés les arbres.	

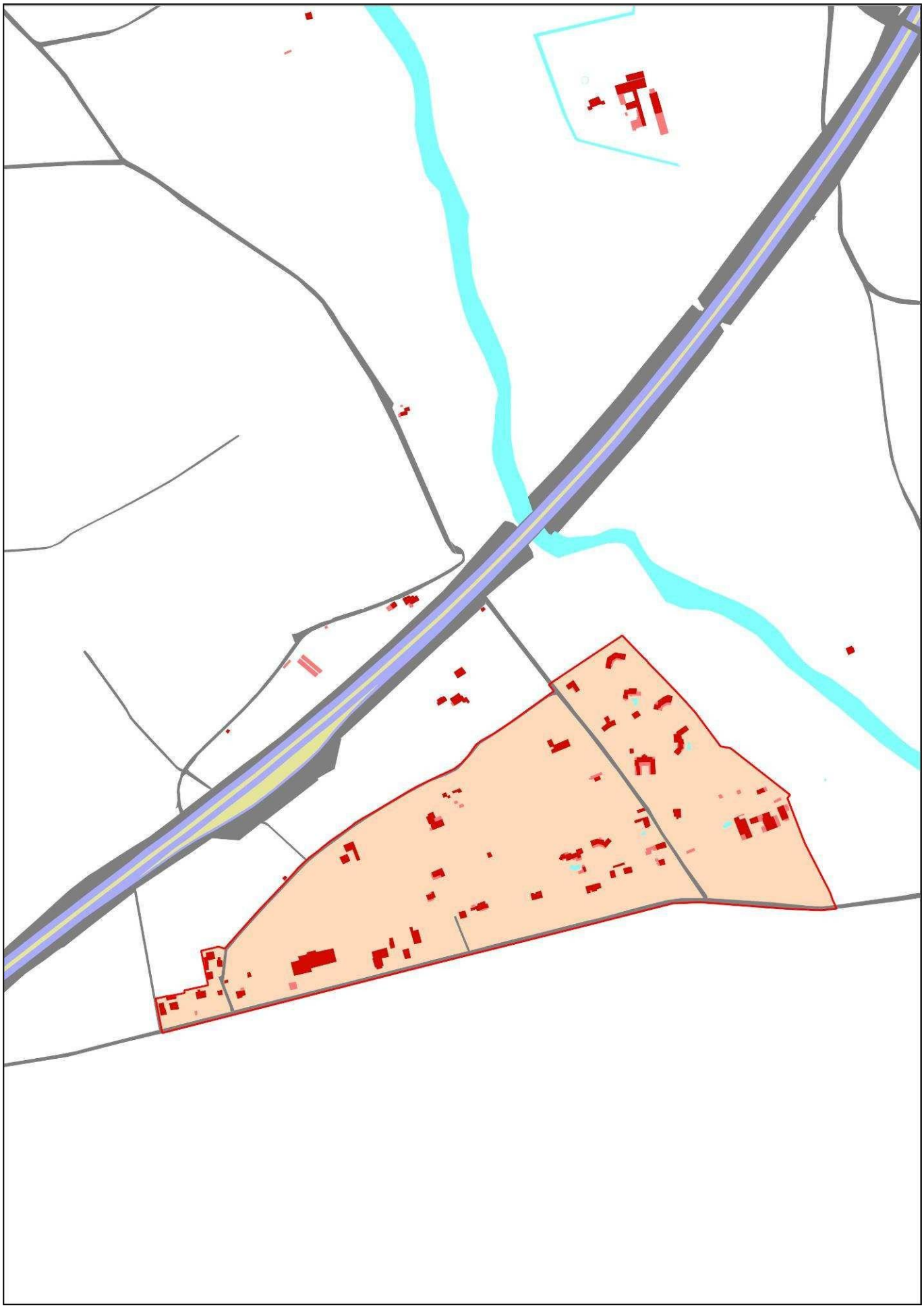
Calcul de la Surface de Pleine Terre :

Il s'agit de prendre la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, puis de diviser ce nombre par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

ZONE AUhg



ZONE AUhg



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhg
(AU IMMEDIATE AU FUR ET A MESURE DES EQUIPEMENTS)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUhg couvre un secteur partiellement urbanisé sous la forme d'un hameau, circonscrit à l'intérieur d'un espace naturel. Il s'agit du hameau d'habitations des Garrigues. Son urbanisation y autorise certaines constructions tout en assurant les conditions de leur insertion dans le milieu naturel environnant. Sa densité sera limité du fait de :

- de la volonté de maintenir l'aspect paysager du site et de permettre l'intégration de son urbanisation à son environnement,
- des contraintes d'assainissement non collectif,
- mais aussi de la volonté d'éviter la densification en bordure d'une autoroute à circulation intense, de son éventuel doublement et ses conséquences éventuelles sur les pollutions atmosphériques.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUhg – 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous les conditions fixées à l'article AUhg - 2 ci-après.
- Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles ou artisanales.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les carrières.

Art. AUhg - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre sont admises à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation du projet admis dans la zone.

Les agrandissements de bâtiments existants sont admis jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² de SHON maximum, sans dépasser le COS autorisé et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni de créer de logement supplémentaire tout en respectant le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

Installation Classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Cas particulier :

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone situées à moins de 300 m de l'axe de l'autoroute A9 ainsi que du contournement Sud Autoroutier de Montpellier devront satisfaire aux dispositions relatives à la proximité de ces infrastructures et à l'arrêté du 30 mai 1996 (protection acoustique - isolation des façades).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUhg - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier aux véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Les nouvelles voiries ou nouveaux accès devront respecter les plantations d'arbres pré-existantes, en cas de stricte impossibilité une autorisation préalable devra être obtenue.

Tout accès direct sur la route départementale n°24 est interdit.

Art. AUhg - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

2. Eaux usées :

A défaut de réseau public, l'assainissement non collectif des nouvelles constructions ou installations est admis sous réserve des conditions ci-après :

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Pour ce faire, le propriétaire devra faire réaliser par un bureau d'étude spécialisée une étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Cette étude devra être jointe au permis de construire. En conséquence, le propriétaire est tenu d'établir un projet dimensionné et adapté aux dispositifs qu'aura défini l'étude.

Le propriétaire est responsable de la conception, des caractéristiques, du dimensionnement, et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation, ainsi que la bonne exécution des travaux correspondants. Ce dernier est également tenu, conformément à l'article L1331-1 du code de la santé publique, d'assurer le bon fonctionnement de son installation d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement mis en place ne pourra recevoir que des effluents de type domestique.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est rigoureusement interdite.

3. Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. AUhg - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour des raisons de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, les parcelles quelles soient issues ou non d'une division, doivent présenter une superficie au moins égale à 3000 m². Cependant pour les parcelles existantes de superficie inférieure à 3000 m² avant la date d'approbation du PLU, le minimum imposé pour leur constructibilité est ramené à 2 500 m².

Art. AUhg - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Il est fixé une marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou de l'alignement imposé.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent prendre en compte les cas particuliers de l'autoroute A9 et du Contournement Sud Autoroutier de Montpellier éventuel.
Le recul minimal est fixé à 100 mètres par rapport à l'axe de l'A9 et du Contournement Sud Autoroutier de Montpellier éventuel.

Cas particulier : Piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des voies et emprises publiques. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des voies et emprises publiques.

Art. AUhg - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en retrait des limites séparatives

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limité séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 3 mètres (L≥H/2 avec L≥3m).

Toutefois, des implantations le long de la limite séparative sont possibles :

- En cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit sensiblement égal au bâtiment projeté.
- En cas de constructions de garages et d'annexes non habitables sous réserve de ne pas dépasser 10 m. de longueur mesurés le long de la ou des limites séparatives et une hauteur de 4 m. mesurés à partir du terrain naturel. Une seule construction (annexe ou garage) est autorisé en limite séparative de parcelle.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :

- Les piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des limites séparatives. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des limites séparatives.

- Locaux techniques :

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

Art. AUhg - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée L=H et ne soit pas inférieure à 4.00m (L≥H avec L≥4m).

Cette distance est réduite de moitié sans être inférieur à 4 m. pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : L≥H/2 avec L≥4m.

Il est rappelé que les parcelles ne peuvent comporter qu'une seule construction à usage d'habitation (voir article AUhg -5)

Art. AUhg - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Art. AUhg - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50m.

Art. AUhg - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à la zone les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures :

Les matériaux de couverture des constructions sont d'aspect tuile canal ou similaire, de teinte homogène. Toutefois les toitures terrasses sont admises en tant qu'élément de raccordement entre toits ou encore comme terrasse accessible. La surface totale des toitures terrasses ne pourra excéder un tiers de la surface totale des toitures d'une même construction.

Les versants de la toiture doivent préférentiellement être de même sens que ceux des constructions avoisinantes.

2. Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie.

3. Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1.80 m.

Art. AUhg - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : Deux places minimum par logement avec une place supplémentaire au-delà de 150 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il peut être réalisé une unique place par logement.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie des emplacements de parkings public à concurrence d'un emplacement par logement envisagé.
- Hébergements hôteliers : une place par chambre d'hôtel.
- Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la Surface Hors Œuvre Nette avec au minimum une place par établissement.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface du plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
  - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maison de retraite : une place pour deux lits.
  - . Etablissements scolaires : une place par classe.
  - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche…) : une place pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
  - . Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs, restaurant : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

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

Art. AUhg - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les plantations et la végétation existante doivent être maintenues ou remplacées par des plantations ou de la végétation équivalente.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AUhg - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum est fixé à :

- 0.08 pour toutes les constructions.
- 0.3 pour les constructions destinées à un service public ou d'utilité publique recevant une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle, scientifique ou sportive.

Il est autorisé 2 logements maximum par construction et sous réserve que l'un d'eux présente une SHON égale ou inférieure à 50 m².

Il est fait application des cinq premiers alinéas de l'article L123-1-11 du code de l'Urbanisme disposant notamment que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ZONE AUhc



ZONE AUhc



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhc
(AU IMMEDIATE AU FUR ET A MESURE DES EQUIPEMENTS)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUhc couvre un secteur partiellement urbanisé sous la forme d'un hameau, circonscrit à l'intérieur d'un espace naturel. Il s'agit du hameau d'activités de la Crouzette occupé par de petites entreprises artisanales.

Son urbanisation s'attache principalement à permettre le développement des activités artisanales et limiter l'habitat au strict accompagnement des dites activités tout en se préoccupant de son intégration à l'environnement. Sa densité sera limitée du fait :
- de la volonté de maintenir l'aspect paysager du site et de permettre l'intégration de l'urbanisation à son environnement,
- des contraintes d'assainissement non collectif.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUhc – 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone AUhc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à une activité industrielle, artisanale, commerciale ou agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous les conditions fixées à l'article ci-après.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les carrières.

Art. AUhc - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre sont admises à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements de bâtiments existants sont admis, jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² de SHON maximum, sans dépasser le COS autorisé et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni de créer de logement supplémentaire tout en respectant le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

La partie activité d'une construction ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 % de la SHON totale de celle-ci.

Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées et dans le corps de ceux-ci. Les parcelles ne devront comprendre qu'une seule construction à usage d'habitation présentant une SHON égale ou inférieure à 150 m².

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Installations classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Cas particuliers :

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone situées à moins de 300 m de l'axe de l'autoroute A9 et du contournement Sud Autoroutier de Montpellier ainsi que de la ligne SNCF devront satisfaire aux dispositions relatives à la proximité de ces infrastructures et à l'arrêté du 30 mai 1996 (protection acoustique - isolation des façades).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUhc - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles, en particulier aux véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Les nouvelles voiries ou nouveaux accès devront respecter les plantations d'arbres pré-existantes, en cas de stricte impossibilité une autorisation préalable devra être obtenue.

Art. AUhc - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

2. Eaux usées :

A défaut de réseau public, l'assainissement non collectif des nouvelles constructions ou installations est admis sous réserve des conditions ci-après :

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Pour ce faire, le propriétaire devra faire réaliser par un bureau d'étude spécialisée une étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Cette étude devra être jointe au permis de construire. En conséquence, le propriétaire est tenu d'établir un projet dimensionné et adapté aux dispositifs qu'aura défini l'étude.

Le propriétaire est responsable de la conception, des caractéristiques, du dimensionnement, et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation, ainsi que la bonne exécution des travaux correspondants. Ce dernier est également tenu, conformément à l'article L1331-1 du code de la santé publique, d'assurer le bon fonctionnement de son installation d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement mis en place ne pourra recevoir que des effluents de type domestique.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est rigoureusement interdite.

3. Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. AUhc - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour des raisons de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, les parcelles quelles soient issues ou non d'une division, doivent présenter une superficie au moins égale à 3000 m². Cependant pour les parcelles existantes de superficie inférieure à 3000 m² avant la date d'approbation du PLU, le minimum imposé pour leur constructibilité est ramené à 2 500 m².

Art. AUhc - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent prendre en compte les cas particuliers de l'autoroute A9 ainsi que de la voie SNCF.

- autoroute A9 et Contournement Sud Autoroutier de Montpellier éventuel :

Le recul minimal est fixé à 100 mètres par rapport à l'axe

- voie SNCF :

En bordure du domaine public SNCF le recul minimal est fixé à 2 mètres pour toute construction, à l'exception toutefois des murs de clôture qui peuvent être édifiés en limite de propriété.

Art. AUhc - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en retrait des limites séparatives

Tout point des construction est éloigné du point le plus proche de la limité séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 5 mètres (L≥H/2 avec L≥5m).

Toutefois, des implantations le long de la limite séparative sont possibles :

- En cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit sensiblement égal au bâtiment projeté.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :

- Les piscines :

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des limites séparatives. Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des limites séparatives.

- Locaux techniques :

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

Art. AUhc - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Art. AUhc - 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette support de l'opération.

Art. AUhc - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m.

Art. AUhc - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

La teinte des façades respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie.

Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1.80 m.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Art. AUhc - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Pour la partie des constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par logement.
- Pour la partie des établissements commerciaux et les bureaux une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour la partie des établissements industriels et artisanaux, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de surface hors œuvre nette de la construction.

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

Art. AUhc - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les plantations et la végétation existante doivent être maintenues ou remplacées par des plantations ou de la végétation équivalente.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AUhc - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.3.

Il est fait application des cinq premiers alinéas de l'article L123-1-11 du code de l'Urbanisme disposant notamment que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ZONE AUm



ZONE AUm



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm

(AU IMMEDIATE AU FUR ET A MESURE DES EQUIPEMENTS)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUm : circonscrit, dans un espace rural de la Commune, un lieu occupé par un habitat et des activités liées à Emmaüs. Cette zone est soumise à un risque élevé d'inondation identifié au PPRI et reporté aux documents graphiques de zonage du PLU. Elle est principalement couverte par une zone de danger (Ru) où les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux prescriptions édictées au règlement du PPRI annexé au PLU.

Ce secteur inondable a fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Il est couvert par une zone Bleue urbanisée (Bu) et doit donc satisfaire aux règles édictées aux dispositions générales du règlement en matière de protection face aux inondations.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

La zone AUm se subdivise en trois secteurs :

- **Le secteur AUma** où se situent les activités actuelles des compagnons d'Emmaüs,
- **Le secteur AUmh** où se situe le lieu de vie des compagnons d'Emmaüs,
- **Le secteur AUmd** où se situe la zone d'épandage de l'assainissement autonome ainsi que la déchetterie communale.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AUm - 1 : Occultations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, en plus des prescriptions édictées aux dispositions générales du PLU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUm - 2 ci-après,
- Les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUm - 2 ci-après,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article AUm - 2 ci-après,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les changements de destinations des constructions existantes,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les carrières,
- Les piscines.

Art. AUm - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans la zone :

Pour le secteur **AUma** :

La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements des constructions existantes jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² de SHON maximum, sans dépasser le COS autorisé, et, à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant et sous réserve de respecter les articles AUm-6 à AUm-10 du présent règlement.

Pour le secteur **AUmh** :

Les constructions à usage d'hébergement collectif à vocation sociale et leurs dépendances. Toutefois, la capacité d'accueil maximum du secteur ne pourra excéder 50 personnes.

La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements des constructions existantes jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m² de SHON maximum, sans dépasser le COS autorisé, et, à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant et sous réserve de respecter les articles AUm-6 à AUm-10 du présent règlement.

Pour le secteur **AUmd** :

- Les épandages d'assainissement non collectif,
- Les affouillements et les exhaussements des sols.

Installations classées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Cas particuliers :

Les constructions à usage d'hébergement autorisées dans la zone situées à moins de 300 m de l'axe de l'autoroute A9 et du contournement Sud Autoroutier de Montpellier ainsi que de la ligne SNCF devront satisfaire aux dispositions relatives à la proximité de ces infrastructures et à l'arrêté du 30 mai 1996 (protection acoustique - isolation des façades).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AUm - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Art. AUm - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable existant.

En l'absence de réseau public, l'alimentation personnelle en eau d'une famille par captage, réservoir ou retenue collinaire pourra être exceptionnellement admise conformément à la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux usées :

L'assainissement non collectif des nouvelles constructions ou installations est admis sous réserve des conditions ci-après.

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Pour ce faire, le propriétaire devra faire réaliser par un bureau d'étude spécialisée une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Cette étude devra être jointe au permis de construire. En conséquence, le propriétaire est tenu d'établir un projet dimensionné et adapté aux dispositifs qu'aura défini l'étude.

Le propriétaire est responsable de la conception, des caractéristiques, du dimensionnement, et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation, ainsi que la bonne exécution des travaux correspondants. Ce dernier est également tenu, conformément à l'article L1331-1 du code de la santé publique, d'assurer le bon fonctionnement de son installation d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement mis en place ne pourra recevoir que des effluents de type domestique.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est rigoureusement interdite.

3. Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Electricité :

Toute constructions ou installations nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

5. Défense Incendie :

La défense incendie de l'ensemble de la zone devra être assurée par au moins deux hydrants ou réserve d'eau (minimum 120 m3).

L'emplacement de ces points d'eau sera choisi par le maître d'ouvrage en accord avec les services d'incendie et de secours.

Les réserves d'eau de 120 m3 minimum seront conformes à la circulaire interministérielle 465 du 10 décembre 1951.

Art. AUm - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Art. AUm - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et de 10 mètres par rapport à l'axe de la « Cadoule ».

Art. AUm - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en retrait des limites séparatives

Pour le secteur **AUma**

Tout point des construction est éloigné du point le plus proche de la limité séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 5 mètres (L≥H/2 avec L≥5m).

Pour le secteur **AUmh**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limité séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 3 mètres (L≥H/2 avec L≥3m).

Art. AUm - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour le secteur **AUma**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Pour le secteur **AUmh**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Art. AUm - 9 : Emprise au sol des constructions

Pour le secteur **AUma**

L'emprise au sol des constructions ne pourra en aucun cas excéder 50 % de la superficie totale du secteur.

Pour le secteur **AUmh**

Non réglementé

Art. AUm - 10 :Hauteur maximale des constructions

1. *Définition de la hauteur totale :*

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale est fixée à : 8 mètres en secteur AUma.
6 mètres en secteur AUmh

La sous-face des planchers des constructions devra être établie à 30 centimètres minimum au dessus des plus hautes eaux connues (étude hydraulique BCEOM de juillet 1998) La cote PHE varie entre 26,1 m NGF en aval et 26,9 m NGF en amont.

Art. AUm - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Par leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol admises ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Dans la mesure du possible les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, sinon l'installation devra être la plus discrète que possible.

La teinte des façades respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur l'ensemble de la zone AUm. Si elles sont envisagées, ne seront tolérées que les clôtures à caractère végétal en accord avec la végétation environnante.
Dans ce cas, elles pourront être doublées d'un simple grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres du côté intérieur, mais obligatoirement avec une végétation suffisante du côté extérieur pour camoufler celui-ci.

Tout emploi de matériau autre que le grillage est strictement interdit.

Art. AUm - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Pour les constructions à usage d'hébergement collectif : une place pour 50 m² de SHON.
- Pour l'accueil des visiteurs, 100 places minimum doivent être mises à disposition. Cette aire de stationnement sera réalisée à cheval sur les secteurs AUma et AUmh.

Art. AUm - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

Dans tous les cas, l'ensemble du projet fera l'objet d'une attention particulière en matière de plantations, notamment au sein du lieu de vie avec la réalisation d'un bosquet.

Le parking clientèle sera planté d'un arbre pour 2 places de stationnement.
Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AUm - 14 : Coefficient d'occupation des sols

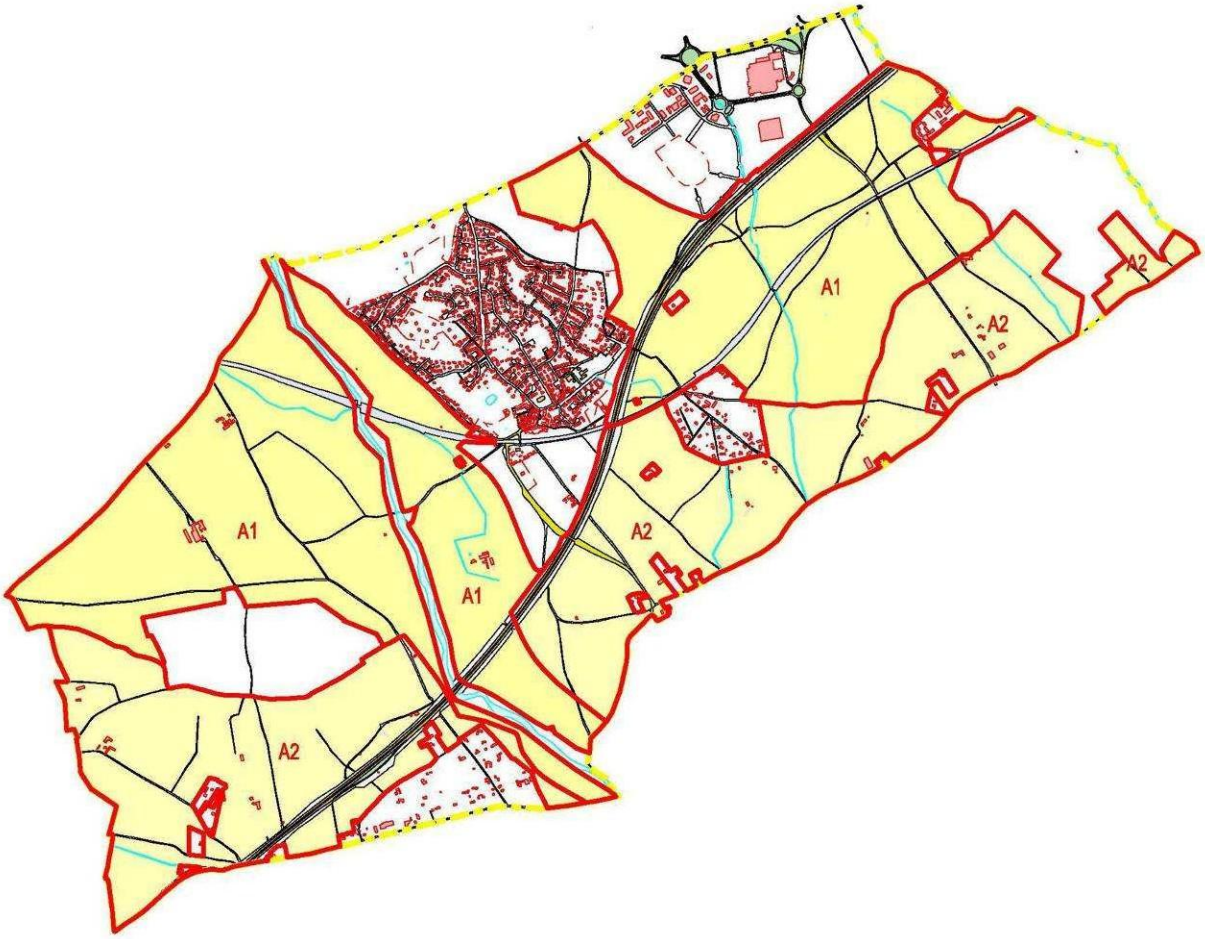
Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à :

0,7 en secteur AUma,
0,15 en secteur AUmh.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole couvre une superficie très importante du territoire communal dont la protection est justifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, conformément à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, le règlement autorise uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Néanmoins, en vertu de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, afin de conserver et valoriser le patrimoine bâti rural de la commune, certains bâtiments identifiés aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination à des fins non agricoles.

Des secteurs de cette zone sont soumis à un risque d'inondation identifié au PPRI et reporté aux documents graphiques de zonage du PLU. Ils sont couverts notamment par des zones de danger (Rn) et des zones de précaution (Rp). Leurs occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux prescriptions édictées au règlement du PPRI annexé au PLU.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

Cette zone fait l'objet d'une subdivision en 2 secteurs différenciés :

- **Le secteur A1** couvre des espaces sensibles dont la qualité des paysages agricoles justifie que la constructibilité soit très limitée, y compris pour les constructions à usage agricole.

- **Le secteur A2** couvre des espaces moins sensibles concernés par une certaine forme de mitage. Les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exercice de l'activité agricole y sont autorisées.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, en plus des prescriptions édictées aux dispositions générales du PLU, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
- A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètre d'aménagement fonciers et hydrauliques.

Dans l'ensemble du secteur toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Art. A - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans préjudice des prescriptions édictées aux dispositions générales du règlement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour le **secteur A1 :**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec la zone agricole.

Pour le **secteur A2 :**

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone agricole.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole :
  - Les bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole : leur surface sera cohérente avec les besoins de l'exploitation.
  - Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole.
  - L'amélioration et l'extension pouvant aller jusqu'à la reconstruction des bâtiments à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole.

Cas particulier

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone A2 situées à moins de 300 m de l'axe de l'autoroute A9 ainsi que du contournement Sud Autoroutier de Montpellier devront satisfaire aux dispositions relatives à la proximité de ces infrastructures et à l'arrêté du 30 mai 1996 (protection acoustique - isolation des façades).

Pour l'ensemble des **secteurs A1 et A2,** les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à 30 m maximum des constructions à l'usage desquelles elles sont destinées et qu'elles s'insèrent de manière cohérente dans le site. Les piscines sont également autorisées, selon les mêmes conditions, lorsqu'elles sont destinées à l'usage d'un bâtiment identifié en vertu de l'article L123-3-1 du code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des **secteurs A1 et A2,** en vertu de l'article L123-3-1 du code de l'Urbanisme, les bâtiments repérés aux documents graphiques de zonage puis identifiés de manière précise aux plans insérés dans le présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination selon le tableau suivant :

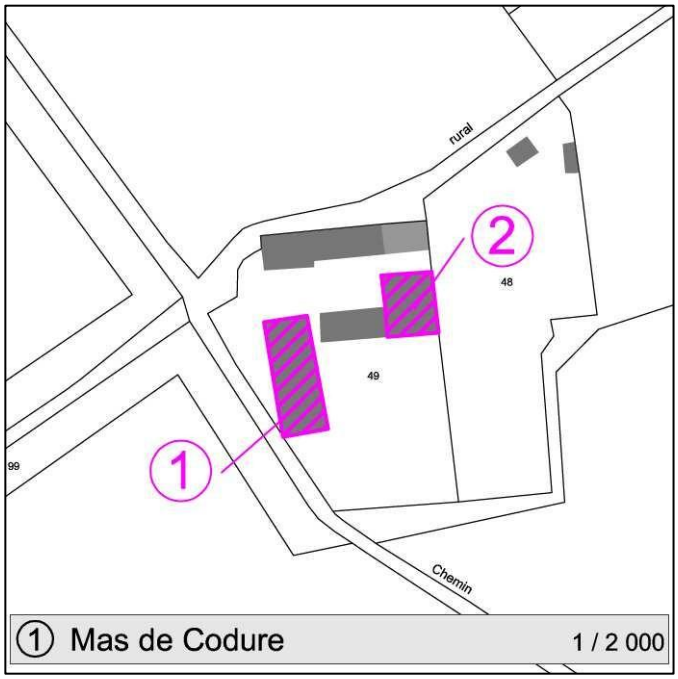
Numéro et nom du mas repéré aux documents graphiques		**1 Mas de Codure**		**2 Domaine d'Auroux**	**3 Domaine du Verteil**	**4 Domaine de Doscares**		**5 Domaine des Mazes**		**6 Mas de Calage**	
Numéro du bâtiment au plan (le cas échéant)		1	2***			1	2	1	2	1	2
Changements de destination autorisés	**Activités agro-touristiques***	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités évènementielles**	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	Restaurant	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier				X		X	X		X	
	Bureaux	X	X	X		X			X		X
	Habitation (nombre maximum de logement)	1	1	1		1			1		1

* Sont considérées comme activités agro-touristiques, les chambres et tables d'hôtes, les gîtes ruraux, les fermes auberges…

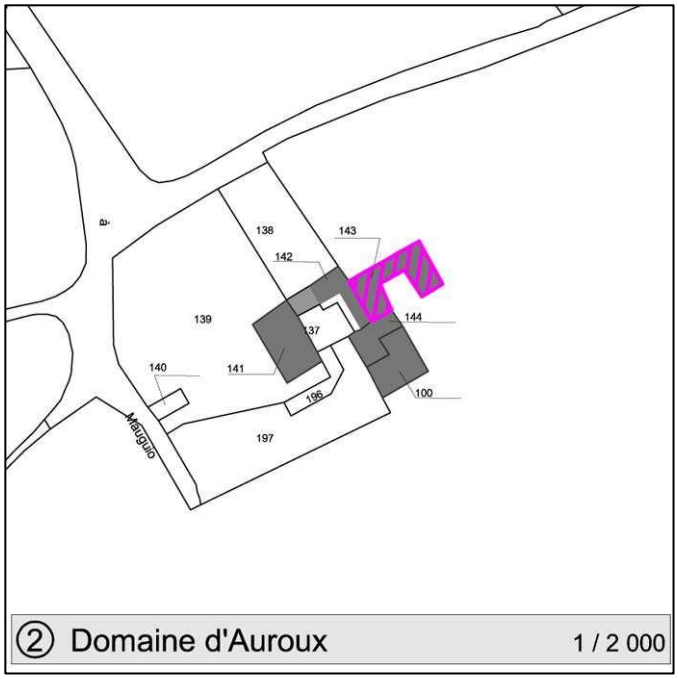
** Sont considérées comme activités évènementielles, les salles de spectacle, les lieux destinés à l'organisation de séminaires et de festivités telles que les mariages…

*** Pour le bâtiment 2 du Mas de Codure, seul le premier étage peut faire l'objet d'un changement de destination.

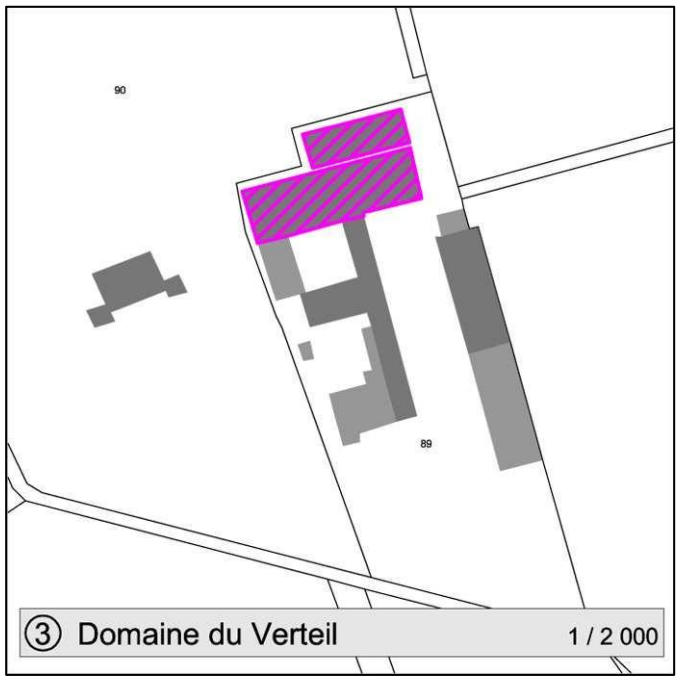
Ces changements de destination sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas les activités agricoles et qu'il n'y ait pas d'extension du bâti existant. Chaque bâtiment identifié peut faire l'objet d'un changement de destination ou bien cumuler, simultanément ou successivement, plusieurs des destinations qui lui sont autorisées.



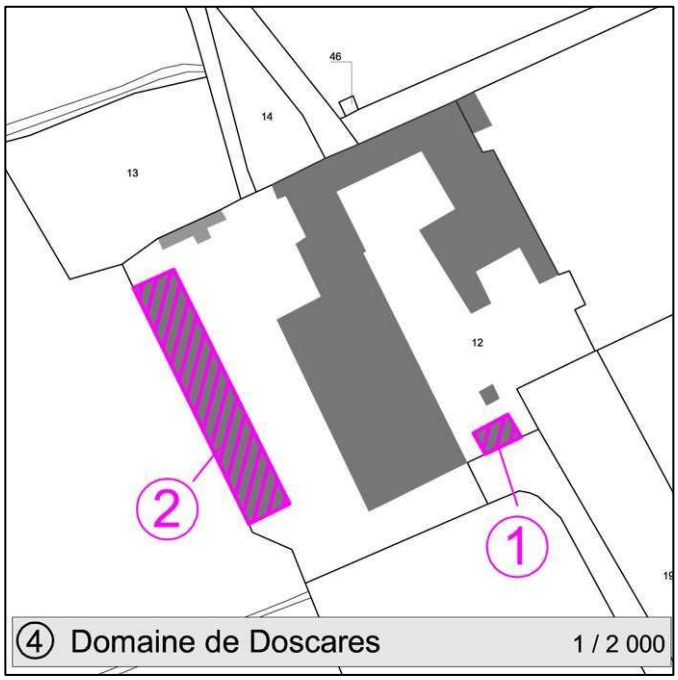
① Mas de Codure 1 / 2 000



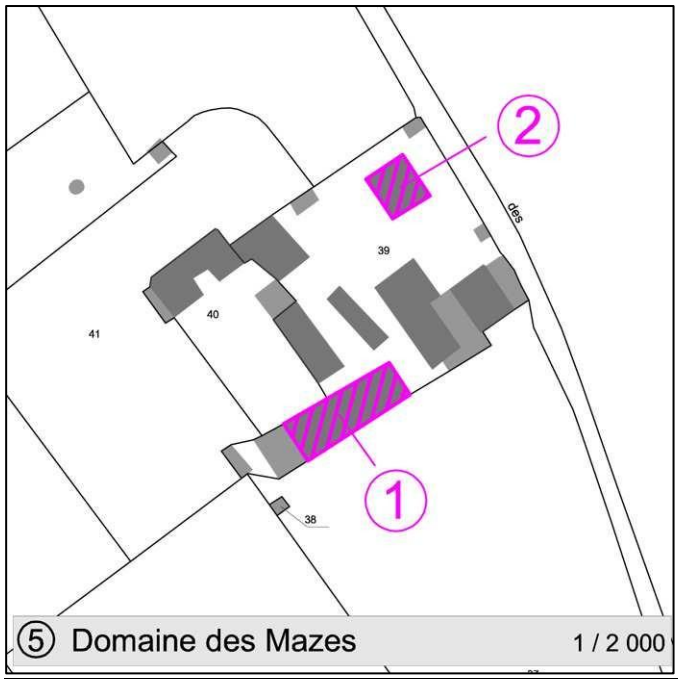
② Domaine d'Auroux 1 / 2 000



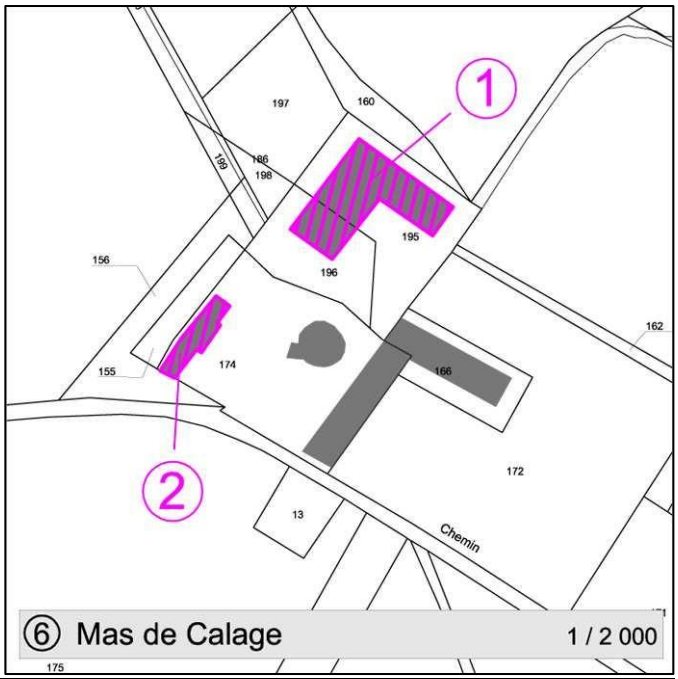
③ Domaine du Verteil 1 / 2 000



④ Domaine de Doscares 1 / 2 000



⑤ Domaine des Mazes 1 / 2 000



⑥ Mas de Calage 1 / 2 000

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. A - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, et les chemins piétonniers.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Art. A - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable existant.

En l'absence de réseau public, l'alimentation personnelle en eau d'une famille par captage, réservoir ou retenue collinaire pourra être exceptionnellement admise conformément à la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux usées

A défaut de réseau public, l'assainissement non collectif des nouvelles constructions ou installations est admis sous réserve des conditions ci-après.

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Pour ce faire, le propriétaire devra faire réaliser par un bureau d'étude spécialisée une étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Cette étude devra être jointe au permis de construire. En conséquence, le propriétaire est tenu d'établir un projet dimensionné et adapté aux dispositifs qu'aura défini l'étude.

Le propriétaire est responsable de la conception, des caractéristiques, du dimensionnement, et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation, ainsi que la bonne exécution des travaux correspondants. Ce dernier est également tenu, conformément à l'article L1331-1 du code de la santé publique, d'assurer le bon fonctionnement de son installation d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement mis en place ne pourra recevoir que des effluents de type domestique.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est rigoureusement interdite.

3. Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

5. Défense Incendie

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Desserte des mas identifiés aux documents graphiques

Les changements de destination visés à l'article 2 en vertu de l'article L123-3-1 du code de l'Urbanisme sont autorisés sous réserve de la capacité et de la qualité suffisantes des équipements d'infrastructure. L'attention sera notamment portée sur l'eau potable, l'assainissement des eaux usées et la défense incendie.

Art. A - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Art. A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les bâtiments existants réaménagés : sans objet

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

- 5 mètres de l'alignement des voies
- 100 mètres par rapport à l'axe futur du contournement Sud Autoroutier de Montpellier.
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A9.
- 50 mètres par rapport à l'axe de la voie SNCF
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Une implantation différente de celle résultant de l'application de l'alinéa précédent peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Art. A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en retrait des limites séparatives.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 4 m (L≥H avec L≥4m).

Art. A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Art. A - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art. A - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.

- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale est fixée à :

- 8.5 mètres hors tout pour les constructions à usages d'habitation
- 10 mètres hors tout pour les autres constructions

Art. A - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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...

Pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques de zonage en vertu de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, les éléments d'architecture en état d'être restaurés et réemployés tels que les soubassements, les corniches, les encadrements de baie et les appareillages en pierre de taille sont conservés et / ou mis en valeur. Le percement de nouvelles ouvertures et la modification des ouvertures existantes sont autorisés. L'ouverture de baies vitrées de grande dimension est autorisée dans la mesure où elle ne se réalise pas sur plus de deux façades. L'usage du bois et du métal est autorisé.

La teinte des façades respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie.

Clôtures :

a) Constructions nouvelles

Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, la hauteur totale (mur+grillage) ne devra pas excéder 2.00 mètres.

b) Pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques de zonage en vertu de l'article L123-3-1 :

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder la hauteur des murs existants.
A défaut, leur hauteur maximum est fixée à 2.00 mètres.

La hauteur, la couleur et la nature des matériaux utilisés devront être en harmonie avec les parties de clôture existante ou avec les façades des constructions.

Art. A - 12 : Aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement sera adapté à l'usage des constructions.

Art. A - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. A - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur N couvre les espaces à caractère naturel de la commune dont la qualité remarquable, en terme d'intérêt paysager et de richesse écologique des milieux, justifie leur stricte protection. Ils intègrent principalement le bois de Doscares et la Ripisylve du Salaison. Leur réglementation vise principalement une stricte protection de ces milieux. Toute construction nouvelle est interdite.

Des secteurs de cette zone sont soumis à un risque d'inondation identifié au PPRI et reporté aux documents graphiques de zonage du PLU. Ils sont couverts notamment par des zones de danger (Rn) et des zones de précaution (Rp). Leurs occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux prescriptions édictées au règlement du PPRI annexé au PLU.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. N - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans cette zone sont interdites toutes constructions ou installations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N-2

Art. N - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans préjudice des prescriptions édictées aux dispositions générales du règlement, peuvent être autorisées en zone N :

- Les équipements et installations d'utilité publique nécessaires soit à la sécurité, soit à l'accessibilité du site.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. N - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Sans objet.

Art. N - 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet

Art. N - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Art. N - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Art. N - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Art. N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Art. N - 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Art. N - 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Art. N - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Sans objet

Art. N - 12 : Aires de stationnement

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

Art. N - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

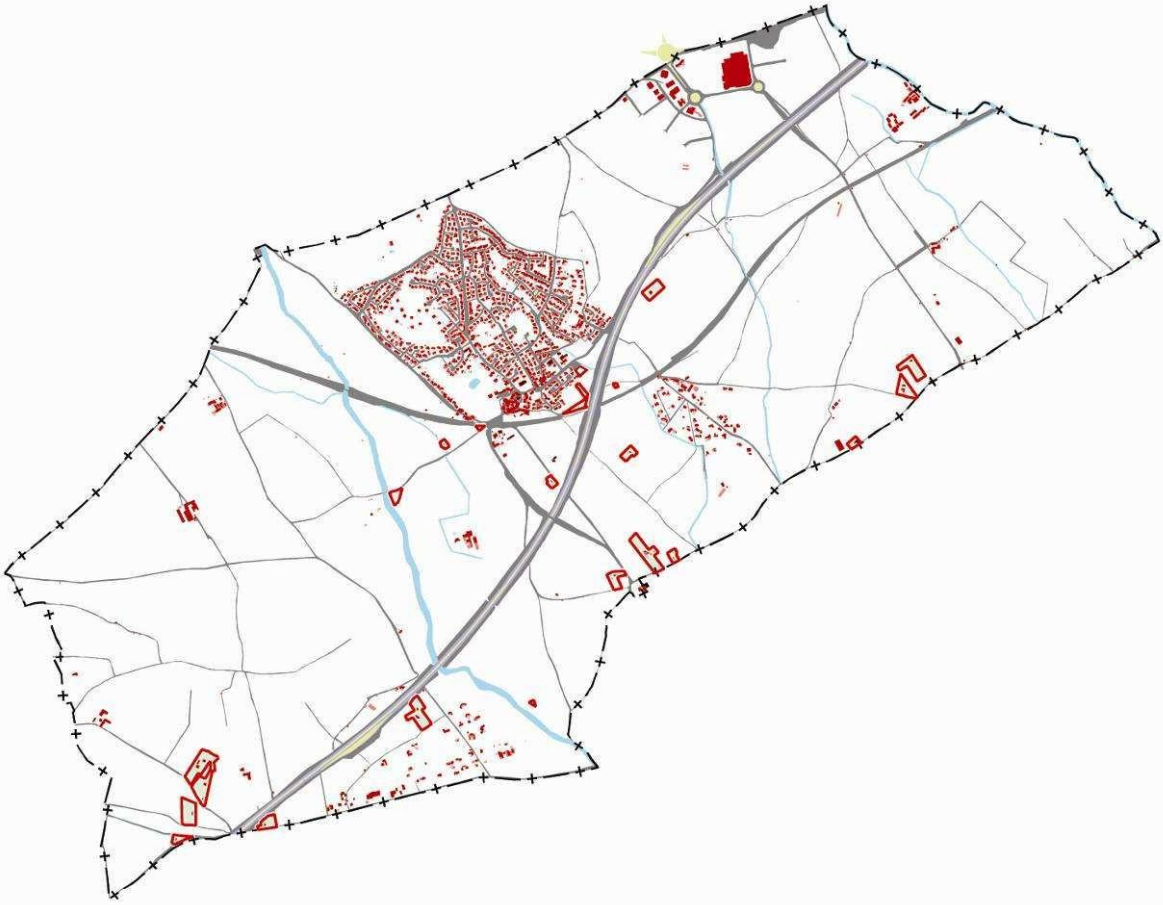
Les aménagements paysagers et les plantations situés dans la zone N du Pioch Palat devront préserver les vues panoramiques vers le grand paysage depuis le pied des deux cyprès. A ce titre, ils ne pourront pas former un écran visuel continu de nature à compromettre la perception de ces vues.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. N - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

ZONE Na



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Na

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Na circonscrit des espaces ruraux limités de la commune qui présentent simultanément un paysage agreste de qualité et un nombre significatif d'habitations isolées occupées par des familles non agricultrices. Leur réglementation permet principalement la confortation et l'extension mesurée des constructions existantes.

La zone Na présente un secteur Nah qui circonscrit un espace restreint occupé par des bâtiments anciens de qualité architecturale aujourd'hui désaffectés. Dans un objectif de sauvegarde du patrimoine bâti rural de la commune, le changement de destination en direction de l'habitat et des bureaux y est autorisé.

Des secteurs de ces zones sont soumis à un risque d'inondation identifié au PPRI et reporté aux documents graphiques de zonage du PLU. Ils sont couverts notamment par des zones de danger (Rn). Leurs occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux prescriptions édictées au règlement du PPRI annexé au PLU.

Ces zones sont concernées par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Ces zones sont concernées par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolement acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

Art. Na - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones Na et Nah sont interdites toutes constructions ou installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article Na-2

Art. Na - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans préjudice des prescriptions édictées aux dispositions générales du règlement, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble des zones Na et Nah :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre.
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à 30 m maximum des constructions à l'usage desquelles elles sont destinées et qu'elles s'insèrent de manière cohérente dans le site.

Dans les zones Na :

Les agrandissements de bâtiments existants, jusqu'à concurrence de 10 % et 40 m² de SHON maximum sous réserve de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant, de ne pas produire un changement de destination et de ne pas créer de logements supplémentaires.

Dans la zone Nah :

Le changement de destination et l'adaptation des constructions existantes dans la mesure où ils sont à vocation d'habitat et / ou de bureaux et qu'ils se réalisent uniquement au sein des volumes existants.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. Na - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Art. Na - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable existant.

En l'absence de réseau public, l'alimentation personnelle en eau d'une famille par captage, réservoir ou retenue collinaire pourra être exceptionnellement admise conformément à la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux usées :

A défaut de réseau public, l'assainissement individuel des nouvelles constructions ou installations est admis sous réserve des conditions ci-après.

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Pour ce faire, le propriétaire devra faire réaliser par un bureau d'étude spécialisée une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Cette étude devra être jointe au permis de construire. En conséquence, le propriétaire est tenu d'établir un projet dimensionné et adapté aux dispositifs qu'aura défini l'étude.

Le propriétaire est responsable de la conception, des caractéristiques, du dimensionnement, et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation, ainsi que la bonne exécution des travaux correspondants. Ce dernier est également tenu, conformément à l'article L1331-1 du code de la santé publique, d'assurer le bon fonctionnement de son installation d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement mis en place ne pourra recevoir que des effluents de type domestique.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est rigoureusement interdite.

3. Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Electricité :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'électricité.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques particulières indiquées dans les dispositions générales.

Art. Na - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Art. Na - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 5 mètres de l'alignement des voies
- 100 mètres par rapport à l'axe futur du contournement Sud Autoroutier de Montpellier.
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A9.
- 50 mètres par rapport à l'axe de la voie SNCF.
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Une implantation différente de celle résultant de l'application de l'alinéa précédent peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Art. Na - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations à usage public ainsi que les extensions autorisées doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Art. Na - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Art. Na - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Art. Na - 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

La hauteur maximale est fixée à :

- 8.5 mètres hors tout pour toutes constructions à usages d'habitation.

Art. Na - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 et au caractère naturel de la zone.

Dans la zone Nah, les éléments d'architecture en état d'être restaurés et réemployés tels que les soubassements, les corniches, les encadrements de baie et les appareillages en pierre de taille sont conservés et / ou mis en valeur. Le percement de nouvelles ouvertures et la modification des ouvertures existantes sont autorisés. L'ouverture de baies vitrées de grande dimension est autorisée dans la mesure où elle ne se réalise pas sur plus de deux façades. L'usage du bois et du métal est autorisé.

La teinte des façades respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie.

Art. Na - 12 : Aires de stationnement

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

Art. Na - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage " espaces boisés classés " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. Na - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

FEUILLET COMPLEMENTAIRE
MESURES CONSTRUCTIVES POUR LA PREVENTION DU RISQUE « RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES »

Commune de SAINT-AUNES

"RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES"

Cartographie de l'Aléa

Légende :

Zone fortement exposée (B1)

Zone faiblement à moyennement exposée (B2)

Zone à priori non argileuse

Echelle : 1/12 500e

MESURES CONSTRUCTIVES - ARGILES GONFLANTES

Dispositions préventives : 2 cas

❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé – en zones classées sensibles, la construction, à défaut de missions géotechniques, requiert le respect de dispositions constructives forfaitaires.

❷ Pour les autres projets de construction – hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

DIPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTEES SELON LES MISSIONS GEOTECHNIQUES :

Il est préconisé de recourir pour la réalisation de la maison individuelle à des missions GO (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500

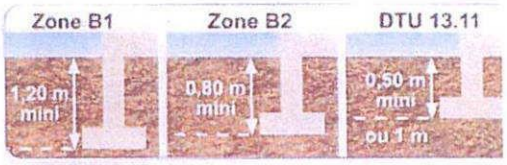
OU

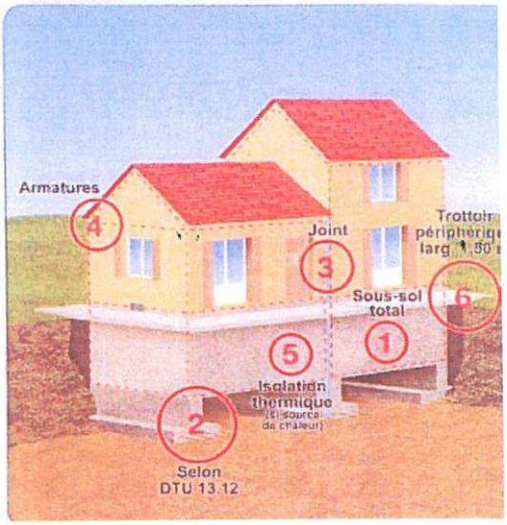
APPLICATION DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES ENUMEREES CI-DESSOUS :

Il existe trois zones d'aléa caractérisées par des niveaux croissants.
Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par des profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol:

- **1,20m minimum en zone d'aléa fort**
- **0,80m minimum en zone d'aléa moyen et faible**
- sauf rencontre de sol dur non argileux.

Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille





Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans ces zones d'aléa de suivre les règles suivantes :

❑ **Certaines dispositions sont à proscrire, telles que :** exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. (①) Sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque différentiel. ①



Photo 1

❑ **Certaines dispositions sont à suivre :**

- **sur terrain en pente**, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; (②)
- **réaliser des fondations** sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;
- **désolidariser** les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction (③)
- **mettre en œuvre** des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ④ - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;
- **adapter le dallage** sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- **prévoir** un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ;
- **mettre en place** un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1,50m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade.

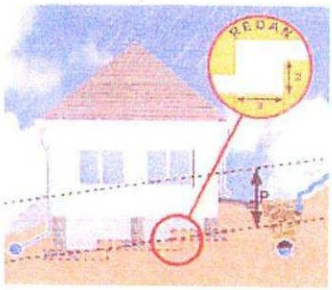


Photo 2



Photo 3

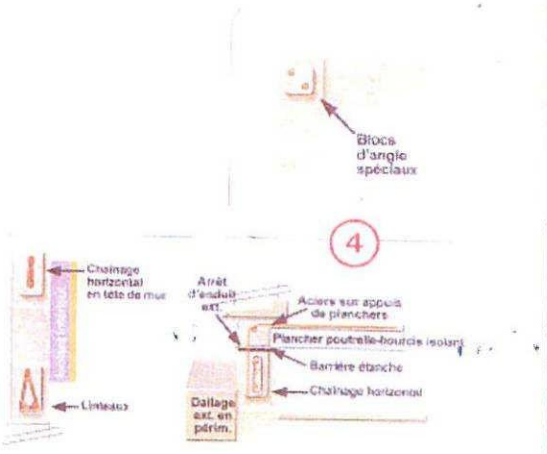


Photo 4

DIPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILITE ET A L'ENVIRONNEMENT

- **Certaines dispositions sont à proscrire,**
  telles que :

– Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1H pour les arbres isolés et 1,5H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m (A) ;

– Le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10m de la construction; (B)

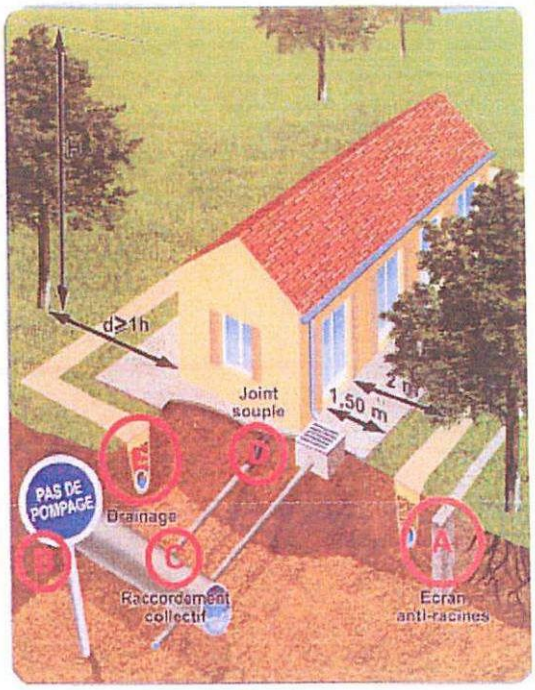
- **Certaines dispositions sont à suivre,**
  telles que :

– les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction ;(C)

– l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; (D)

– le captage des écoulements superficiels avec une distance minimum de 2m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; (E)

– sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.



FEUILLET COMPLEMENTAIRE

LEXIQUE DES TERMINOLOGIES DU REGLEMENT

DEFINITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Amélioration : ensemble de travaux ou de dépenses visant à accroître le confort d'un bâtiment (aménagement d'une salle de bain par exemple) et à procurer une plus-value à la construction.

Aménagement : terme vague visant à transformer, modifier une construction pour la rendre plus pratique, plus agréable.

Réhabilitation / rénovation : remise en état, à neuf, notamment par une mise aux normes, d'une construction.

Restauration : réparation d'une construction. Opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur une construction à conserver.

ANNEXE

Sont considérés comme annexes :

En habitat collectif :	En habitat individuel :
- les loggias, - les balcons, - les terrasses* accessibles privatives, - les vérandas, - les séchoirs extérieurs au logement, - les caves d'une surface inférieure à 2 m².	- les loggias, - les balcons, - les terrasses* accessibles privatives, - les vérandas, - les séchoirs extérieurs au logement, - les caves d'une surface inférieure à 2 m², - les garages individuels, - les combles accessibles.

* : les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues.

(Code de la Construction et de l'Habitation)

BATIMENT

Un bâtiment est une construction servant à loger des hommes, des animaux ou des choses *(Petit ROBERT).* La notion de bâtiment implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction *(Circulaire du 25 Juillet 1986).*

Un bâtiment délabré ou une ruine ne saurait constituer un bâtiment existant *(Conseil d'Etat - 17 Avril 1992 - Monsieur FLAIG - Requête n°94 390).*

Un bâtiment est considéré comme une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la reconstruction que de la réfection.

« Ces bâtiments [...] étaient en grande partie en ruine ; qu'en particulier, l'ancienne maison d'habitation avait perdu sa charpente, l'un de ses pignons et l'une de ses façades et que, dans ces conditions, [...] les travaux envisagés ne pouvaient être regardés travaux d'aménagement ou de remise en état d'une construction existante, mais équivalaient à la reconstruction de l'immeuble [...]. » *(Conseil d'Etat - 23 Septembre 1988 - Madame GASTINEAU - Requête n°80 457).*

CARRIERES

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées.

Elles sont soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m².

Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du POS / PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions *(Lois n° 76.663 du 19 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993).*

CAMPING - CARAVANAGE

Caravane

« Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même, ou d'être déplacé par simple traction » *(Article R 443-2 du Code de l'Urbanisme).*

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

« Le garage collectif des caravanes » (*article R 442-2 du Code de l'Urbanisme*), et l'accueil de façon habituelle de plus de 20 campeurs sous tente soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du POS / PLU, car incompatibles avec la vocation de la zone *(Articles R 442-2, R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).*

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping *(Arrêté du 15 Novembre 1985).*

Aire naturelle de camping

Elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha ;
- une capacité maximum de 25 emplacements ;
- une période d'exploitation limitée à 6 mois.

(Arrêté du 11 janvier 1993)

Stationnement isolé de caravanes

« Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du POS / PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

(Article R 443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

CLOTURES

Elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un POS / PLU publié ou approuvé.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

(Code Civil, article 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie)

(Code l'Urbanisme : articles L et R 441-1 et suivant)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S. (article 14 du règlement)

Le coefficient d'occupation du sol, déterminant la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve des autres règles du POS / PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et 332-16 du Code de l'Urbanisme et les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU. Au sein d'une même zone ou partie de zone, il peut fixer des COS différents en fonction des catégories de destination des constructions. Le règlement peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Le règlement peut fixer des COS dans une zone N où a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilité de construction prévues à l'article L 123-4 du Code de l'Urbanisme, selon les modalités définies à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

(Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Surface hors œuvre brute

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette (SHON)

La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

a/ Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

b/ Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non cloisonnées situées au rez-de-chaussée.

c/ Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou partie de bâtiment aménagés en vue du stationnement des véhicules.

d/ Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi des surfaces des serres de production.

e/ D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

(Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme)

DEPENDANCE

Sont considérées comme dépendances :

- les garages,
- les jardins,
- les locaux collectifs à usage commun,
- les annexes.

(Code de la Construction et de l'Habitation)

EMPLACEMENTS RESERVES

Le POS peut fixer des emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts *(L 123-1 du Code de l'Urbanisme).*

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le POS / PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le POS peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquérir.

EMPRISE PUBLIQUE (article 6 du règlement)

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent pas être qualifiés de voies publiques : espaces verts publics, place et placette, cours d'eau…

ESPACES BOISES CLASSES - BOIS ET FORETS (article L. 130 et suivants du code de l'urbanisme)

Espaces boisés classés

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier..... Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés *(Code Forestier pour les autres cas).*

- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :
  . pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.
  . pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans après la coupe.
  . pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
  . pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares.
  . pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants).
  . pour les coupes de jardinages.

(Arrêté Préfectoral n°88-D-494 du 12 avril 1988)

Bois non classés

Les défrichements restent soumis à autorisation *(Article L 311-1 du Code Forestier).*

Bois identifiés

Les documents graphiques du règlement localisent certains boisements et espaces verts existants comme éléments de paysage identifiés. Selon la loi 93-24 du 8 janvier 1993, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments identifiés doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

(Article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme)

ESPACES LIBRES (article 13 du règlement)

Sur une unité foncière, sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aux aires de dépôt de matériaux à l'air libre (pour le cas d'activités économiques).

Constituent notamment des espaces libres : les espaces verts, les places et placettes piétonnes (stationnement et circulations automobiles exclus), des étendues d'eau, les aires de jeux, les cheminements piétons en site propre.

Les voies automobiles ne sont pas comptabilisées comme espaces libres, ainsi que les trottoirs d'une largeur de 1,50 m (sont comptabilisés dans les espaces libres les emprises de trottoirs au delà de cette largeur de 1,50 mètre). Les emprises des pistes cyclables en site propre ne sont pas comptabilisées dans les espaces libres.

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

GITE RURAL

En urbanisme, les gîtes ruraux, qu'ils soient attachés à l'activité agricole ou non, sont définis comme des bâtiments étroitement liés aux constructions actuelles dont ils doivent constituer soit une extension (mesurée), soit un changement limité de destination.

HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

L'habitation individuelle s'apprécie par son architecture et sa faible superficie. Le nombre de logements importe peu *(Conseil d'Etat - 22 juillet 1992 - Comité de sauvegarde de MAUREPAS-VILLAGE - requête n° 78 196, 119 205) ;* néanmoins, une construction comportant plus de 2 logements constitue communément une habitation collective.

L'habitation collective rassemble dans un même bâtiment plus de deux logements disposant de parties communes.

Groupe d'habitation : lorsque qu'un même constructeur édifie, simultanément ou successivement, sur une unité foncière, une construction comportant plus de deux logements, on se trouve en présence d'un groupe d'habitations au sens du présent règlement. Ces groupes d'habitations sont donc constitués soit :

- en plusieurs habitations individuelles, groupées ou non,
- en une ou plusieurs habitations collectives,
- en plusieurs habitations individuelles et collectives,

Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière (article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme).

Habitations légères de loisirs : « Sont dénommées habitations légères de loisir, des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables » destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, dépendances de maisons familiales, des V.V.F. (moins de 35 habitations).
- terrains spécialement affectés à cet usage, destinés à accueillir au moins 35 Habitations Légères de Loisir.
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger quel que soit le nombre des habitations.

(Article R 444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

INSTALLATIONS CLASSEES

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et s'insèrent dans la nomenclature des installations classées.

La nomenclature distingue, suivant la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation, les installations classées :

- soumises à autorisation. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit, en outre, une enquête publique.
- soumises à déclaration, elles peuvent être interdites dans certaines zones du POS car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous conditions.

Nuisances dues aux activités :

Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités.

(Article L 112-16 du Code de la Construction).

LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales : celles-ci aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété, publique ou privée.
- les limites de fond de parcelles : celles-ci sont situées à l'opposé des voies ou emprises publiques et ne sont pas en contact avec celles-ci.

LOGEMENT

Un logement est constitué de l'habitation et de ses dépendances.

LOTISSEMENT

« Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété » *(Extrait de l'Article R 315-1 du Code de l'Urbanisme).*

Cette définition s'applique sous réserve des dispositions visées aux articles R 315-1 et R 315-2 du Code de l'Urbanisme. En particulier, les divisions parcellaires résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains issus de la propriété concernée.

« La création d'un lotissement est subordonné à une autorisation ».

Dans certaines zones du POS / PLU, les lotissements sont interdits car incompatibles avec la vocation de la zone *(Article L et R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).*

MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- Les constructions, différenciées selon leur destination de :
  . Habitation, Hébergement hôtelier,
  . Bureaux, Commerce,
  . Artisanat, Industrie,
  . Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt,
  . Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- Les démolitions,
- Les lotissements,
- Les installations classées,
- Les carrières,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussement du sol,
- Les clôtures,
- Les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans le cadre du présent règlement, sont considérées comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements,
- Les opérations groupées,
- Les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations satisfassent aux deux critères suivants :

- Que l'emprise initiale de l'opération occupe une superficie supérieure ou égale à 1 hectares,
- Que l'opération soit établie de part et d'autre d'au moins une voie ouverte à la circulation publique automobile.

Pour être considérées comme des opérations d'aménagement d'ensemble, les opérations à dominante d'habitat doivent en outre satisfaire au moins à l'un des deux critères supplémentaires suivants :

- Que l'opération concerne la réalisation d'au moins 20 lots de logements individuels (en habitat groupé ou non).
- Que l'opération concerne la réalisation d'au moins 4 habitations collectives.

Pour être considérées comme des opérations d'aménagement d'ensemble, les opérations à dominante d'activités économiques doivent en outre comporter au moins 10 lots.

OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les opérations communales de logement ou de lotissement. Ils permettent, par contre, d'inclure dans cette catégorie des installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif (ce qui peut être le cas de certains équipements techniques sociaux, culturels, cultuels ou même commerciaux) dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement

(Articles L 111-8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme)

PERMIS DE CONSTRUIRE

« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire »...

(Articles L et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Exemptions au permis de construire

« Sont exemptés du permis de construire, certaines constructions ou travaux :

- relatif à la défense nationale,
- de ravalement,
- sur les immeubles classés,
- relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- certains travaux de faible importance.

Ces travaux doivent néanmoins faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire avant commencement d'exécution.

Ils doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation du sol.

(Articles L 422-1 et R 422-1 et suivants ainsi que L 421-1 du Code de l'Urbanisme)

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est exigé que dans les cas suivants :

- population de la commune supérieure à 10 000 habitants,
- éventuellement dans certaines zones déterminées par le POS / PLU et son règlement,
- abords des monuments historiques et des sites,
- immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Dans divers cas, le permis de démolir peut être refusé, soit accordé sous réserve de prescriptions spéciales.

(Articles L & R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

RESIDENCES - SERVICES

Les résidences - services pour personnes âgées désignent les institutions sociales et médico-sociales, telles qu'elles sont définies par la loi n°75-535 du 30 juin 1975, qui, à titre principal et d'une manière permanente, hébergent des personnes âgées.

SERVICE PUBLIC

Les autorités publiques peuvent adopter deux attitudes dans la notion de service public :

- soit le service public exerce une fonction de réglementation et dans ce cas, il ordonne et oriente les activités des particuliers.
- soit le service public exerce une fonction de prestation en biens ou en services. Les autorités publiques prennent en charge une activité déterminée soit en s'attribuant un monopole, soit en tolérant l'exercice d'activités privées identiques.

L'administré se trouve en situation d'usager ou de bénéficiaire qui lui confère un véritable droit au service.

(Encyclopédie Universalis)

TERRAIN FAMILIAL

Lieu où séjourne plus ou moins régulièrement une seule famille dont la composition peut être variable pendant l'année.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

On appelle terrain ou unité foncière, l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent à un même propriétaire.

Un terrain ou une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites parcellaires la séparant d'unités foncières appartenant à d'autres propriétaires.

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent et les déclarations préalables doivent mentionner l'unité foncière intéressée, et non la parcelle cadastrale.

Division foncière

On appelle division foncière, tout détachement de terrain d'une unité foncière.

Toute convention entraînant le détachement (division parcellaire) doit être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé, lorsque la parcelle détachée et située dans une ZAC, dans la cas d'une division en vue de construire (Article R 315-54 du Code de l'Urbanisme).

(Article L 111-5 du Code de l'Urbanisme)

Les divisions foncières peuvent être subordonnées, dans certaines zones délimitées par le Conseil Municipal, à une déclaration préalable. Le cas échéant, cette division foncière peut être interdite.

(Articles L 111-5, L 111-5-1, L 111-5-2, R 315-54, R 315-55 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Une déclaration préalable de toute intention d'aliéner un bien est, en outre, nécessaire dans le cadre des droits de préemption (droit de préemption urbain, Z.A.D., zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles, droit de préemption des SAFER...).

(Article R 213-2, L 142-3 et L 142-5 du Code de l'Urbanisme)

VOIE

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quel que soient leur statut ou leur fonction (voie piétonne, voie cyclable, route, chemin).

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme : celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale :

- à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs,
- à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement est la limite du domaine public et du domaine privé. L'alignement est un élément de référence pour l'implantation des constructions mais aussi des clôtures et des accès.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire, à savoir :

- la Subdivision de l'Equipement pour les voies nationales et départementales,
- le service communal de voirie pour les voies communales.

La marge de reculement est un recul imposé pour les constructions par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés).

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts…) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition paysagère végétale et boisée depuis les rues.