



**COMMUNE DE LA BOISSIERE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **4.1. REGLEMENT ECRIT**

**Département de l'Hérault**

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>8</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>12</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU .....</b>	<b>16</b>
ZONE U.....	17
ZONE 1AU.....	31
ZONE A.....	40
ZONE N.....	52
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS INVENTORIES, AUX EMPLACEMENTS RESERVES ET AUX ESPACES BOISES CLASSES .....</b>	<b>60</b>
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME ....	61
LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151.11 DU CODE DE L'URBANISME .....	62
LISTE DES ELEMENTS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	63
LISTE DES SECTEURS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	65
LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	66
LES ESPACES SOUMIS A DES RISQUES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME.....	67

---

# INTRODUCTION

---

Le présent document est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.101.1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le règlement est régi par les articles L. 151-8 et suivants ainsi que R. 151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L. 151-8 du Code prévoit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

L'article R. 151-9 du Code ajoute :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **La Boissière**.

### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent document :

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- **Les emplacements réservés**  
Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :
  - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

## Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

### Zone urbaine avec les secteurs suivants :

- **Secteur Ua**

Le secteur Ua correspond aux tissus bâtis anciens, accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Celui-ci est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Il constitue le coeur historique de la commune et des mas principaux.

Il compte de nombreux éléments patrimoniaux.

Deux sous-secteurs sont mis en place en fonction de la capacité des stations d'épuration à recevoir de nouveaux raccordements :

. sous-secteur Ua1 : l'assainissement doit être collectif. Celui-ci est conforme à l'approbation du PLU et la production de nouveaux logements est autorisée à l'intérieur de ce sous-secteur.

. sous-secteur Ua2 : l'assainissement collectif est non conforme à l'approbation du PLU et la production de nouveaux logements n'est donc pas autorisée à l'intérieur de ce sous-secteur. Les logements doivent être raccordés à une station présentant une capacité suffisante et de bons rendements épuratoires, ce qui n'est pas le cas à l'approbation du PLU au Mas de Belaure et au Mas d'Agrès. Le sous-secteur Ua2 a vocation à devenir un secteur Ua1 après la réalisation de travaux permettant la mise en place de stations d'épuration présentant une capacité suffisante et de bons rendements épuratoires.

- **Secteur Ub**

Le secteur Ub présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible. Le principe de mixité est également présent.

Trois sous-secteurs sont mis en place en fonction de la capacité des stations d'épuration à recevoir de nouveaux raccordements :

. sous-secteur Ub1 : l'assainissement doit être collectif. Celui-ci est conforme à l'approbation du PLU et la production de nouveaux logements est autorisée à l'intérieur de ce sous-secteur.

. sous-secteur Ub2 : l'assainissement doit être collectif. Celui-ci est non conforme à l'approbation du PLU et la production de nouveaux logements n'est donc pas autorisée à l'intérieur de ce sous-secteur. Les logements doivent être raccordés à une station présentant une capacité suffisante et de bons rendements épuratoires, ce qui n'est pas le cas à l'approbation du PLU au Mas de Belaure et au Mas d'Agrès. Le sous-secteur Ub2 a vocation à devenir un secteur Ub1 après la réalisation de travaux permettant la mise en place de stations d'épuration présentant une capacité suffisante et de bons rendements épuratoires.

. sous-secteur Ub3 : l'assainissement autonome est autorisé.

- **Secteur Ue**

Le secteur Ue est dévolu à des équipements existants et futurs de la commune. Il intègre le tronçon de l'ancienne ligne de chemin de fer dans sa partie villageoise.

### Zone à urbaniser :

- **Zone 1AU**

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain.

Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

### Zone agricole :

- **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone agricole comporte :

- un **secteur Ap**, où la constructibilité est restreinte

### Zone naturelle et forestière :

- **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune à protéger.

D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise à l'exception de constructions d'intérêt collectif.

### Autres éléments règlementés reportés au document graphique de zonage :

- **Emplacements réservés au titre de l'article R151-34§4 du Code de l'Urbanisme**
- **Constructions pouvant changer de destination en zones A et N au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme**
- **Eléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**
- **Eléments d'intérêt environnemental inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme**
- **Espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34§1 du Code de l'Urbanisme**

---

## LEXIQUE

---

Accès privatif :

Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.

Acrotère :

Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Affouillements et exhaussements de sol :

Modifications du terrain naturel (article R. 421-23 f du code de l'urbanisme).

Alignement à la voie :

Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie publique, c'est à dire sans exigence de retrait.

Carport :

Abri ouvert sur ses 4 côtés destiné au stationnement des véhicules.

Clôture :

Elément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et de fond de terrain).

Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Constructions :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Constructions existantes :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du PLU et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les

éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Epannelage :

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espaces libres :

Espace non construit et non aménagé.

Espace public :

Surface appartenant à une personne publique non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publique.

Matériaux perméables :

Matériaux laissant l'eau s'infiltrer dans le sol.

Mur-bahut :

Muret surmonté d'un grillage ou de tout autre élément de clôture. Il peut être doté de piliers à intervalle régulier. Ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur du mur-bahut.

Opération d'ensemble :

Cadre spécifique d'urbanisation imposant un projet unique et global, dans les limites des exigences de la zone.

Périmètre de réciprocité :

Règle qui vise à interdire dans un certain périmètre autour de certaines exploitations classées ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ou RSD (Règlement Sanitaire Départemental) la construction à usage d'habitation ou le changement de destination d'une construction agricole (Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime).

Le périmètre est de 50 ou de 100 mètres selon la classification et l'activité de l'exploitation.

Surface de plancher (définition de l'article R111-22 du CU) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de constructions ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente :

Superficie des espaces couverts ou non, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, ainsi qu'à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Toiture plate-forme :

Couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%. Elle est protégée par une étanchéité simple ou multicouche.

Les toitures plates-formes sont accessibles au moins partiellement.

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie et emprise publique :

La voie publique s'entend comme espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieures ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

Les règles du PLU s'appliquent tout au long de la vie de la construction et pour la durée du PLU.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure.

Dans toutes les zones, les constructions sinistrées (constructions régulièrement édifiées) peuvent être reconstruites à condition que ce soit à l'identique.

Les arrêtés préfectoraux concernant la protection des forages devront être respectés (voir annexes).

Les schémas directeurs d'assainissement et d'alimentation en eau potable en vigueur sont d'application. Les projets nécessitant un assainissement autonome devront notamment se conformer à la carte d'aptitude des sols.

Les constructions existantes à l'approbation du PLU sont considérées comme telles en fonction du caractère légal de leur construction.

Les constructions doivent respecter les prescriptions en lien avec les risques identifiés sur la commune.

**- AZI (Atlas des Zones Inondables)**

Une partie du territoire communal est soumis à un risque repris par l'AZI.

A l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables, les constructions ne sont pas autorisées.

**- Ruissellement des eaux pluviales :**

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

Des emprises de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, sauf exceptions (se référer au règlement graphique) et hors AZI et hors étude hydraulique, sont non constructibles.

**- Lutte contre l'imperméabilisation des sols :**

En toute zone, une compensation de 120 litres par m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé sera prescrite règlementairement conformément aux prescriptions de la MISE (Mission InterServices de l'Eau) 34.

**- Obligations légales de débroussaillage (OLD)**

Tout projet respectera les OLD reprises en annexes.

Il est rappelé que suivant la **Rubrique 3.3.1.0 de la Loi sur l'Eau : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais**

**Demande d'autorisation** : la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1hectare.

**Demande de déclaration** : la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 0,1ha, mais inférieure à 1hectare.

Un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides de moins de 0,1hectare ne sont pas soumis à la réglementation, sauf si le cumul avec des opérations antérieures réalisées par le même demandeur, dans le même bassin versant, dépasse ce seuil.

---

### Voies départementales

#### Hors agglomération :

Sur le réseau départemental principal et secondaire, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### En agglomération :

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### Gestion des Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée a minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

---

**Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dans toutes les zones sous réserve qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.**

Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste exhaustive a été fixée :

- installations en lien avec les réseaux desservant la commune ou la traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...)
- installations en lien avec la production et le transport d'énergie
- ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (bassins de rétention d'eau pluviale, murs de soutènement pour maintenir des terres...)

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (SUP)**

Les servitudes d'utilité publiques suivantes sont d'application. Les textes et cartographies leur afférent sont repris dans les annexes du PLU.

Code officiel de la servitude	Intitulé de la servitude	Détail de la servitude	Date de l'acte ou texte permettant de l'instituer	Gestionnaire de servitude
AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forage du Mas de Cauvy, périmètre de protection éloignée</li> <li>- Forage des Planasses, périmètre de protection rapprochée et éloignée</li> <li>- Forage des Moulières, périmètre de protection rapprochée et éloignée</li> <li>- Forage de la Combe Salinière, périmètre de protection éloignée</li> <li>- Source Issanka, périmètre de protection éloignée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arrêté: 09-01-85</li> <li>Arrêté : 23-05-12</li> <li>Arrêté : 23-05-12</li> <li>Arrêté : 12-04-13</li> <li>Arrêté : 09-12-88</li> <li>Modifié 16-01-90</li> </ul>	ARS Occitanie 1025 Rue Henri Becquerel, 34067 Montpellier
EL6	Servitudes grevant les terrains nécessaires aux Routes Nationales et aux Autoroutes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Passage de la RN 109 sur le territoire de la Commune de LA BOISSIÈRE</li> <li>- Passage de l'A 750 sur le territoire de la Commune de LA BOISSIÈRE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30-01-1977</li> <li>Décret du 31-05-1994</li> </ul>	D.D.T.M 34 D.R.C.R. 34 181 Place Ernest Granier, 34064 Montpellier
16	Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières	- Autorisation d'exploiter la carrière des haldes de bauxite au Lieu-dit Travers des Romarins à la Société GARROT-CHAILLAC	Arrêté Préfectoral n° 96.1. 230 du 31-01-1996	D.R.I.R.E. 362 Rue Georges Besse, 30000 Nîmes
INT 1	Servitudes au voisinage des cimetières	Cimetière de LA BOISSIÈRE	07-03-1808	D.D.A.S.S. 1025 rue Henry Becquerel 28 parc du Millénaire 34967 Montpellier CEDEX 2
PT3	Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications	/	/	FRANCE TÉLÉCOM 78 rue Olivier de Serres 75015 PARIS
PPRN Risque Sismique	Zone sismicité niveau 2 – Faible	Ensemble de la commune	Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010	D.D.T.M 34 181 Place Ernest Granier, 34064 Montpellier

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU**

---

## ZONE U

La zone U est la zone déjà urbanisée de la commune ; elle comporte :

### - Un secteur Ua

Le secteur Ua correspond aux tissus bâtis anciens, accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Celui-ci est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Il constitue le coeur historique de la commune et des mas principaux.

Il compte de nombreux éléments patrimoniaux.

Deux sous-secteurs sont mis en place en fonction de la capacité des stations d'épuration à recevoir de nouveaux raccordements :

. sous-secteur Ua1 : l'assainissement doit être collectif. Celui-ci est conforme à l'approbation du PLU et la production de nouveaux logements est autorisée à l'intérieur de ce sous-secteur.

. sous-secteur Ua2 : l'assainissement collectif est non conforme à l'approbation du PLU et la production de nouveaux logements n'est donc pas autorisée à l'intérieur de ce sous-secteur. Les logements doivent être raccordés à une station présentant une capacité suffisante et de bons rendements épuratoires, ce qui n'est pas le cas à l'approbation du PLU au Mas de Belaure et au Mas d'Agrès. Le sous-secteur Ua2 a vocation à devenir un secteur Ua1 après la réalisation de travaux permettant la mise en place de stations d'épuration présentant une capacité suffisante et de bons rendements épuratoires.

### - Un secteur Ub

Le secteur Ub présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible. Le principe de mixité est également présent

Trois sous-secteurs sont mis en place en fonction de la capacité des stations d'épuration à recevoir de nouveaux raccordements :

. sous-secteur Ub1 : l'assainissement doit être collectif. Celui-ci est conforme à l'approbation du PLU et la production de nouveaux logements est autorisée à l'intérieur de ce sous-secteur.

. sous-secteur Ub2 : l'assainissement doit être collectif. Celui-ci est non conforme à l'approbation du PLU et la production de nouveaux logements n'est donc pas autorisée à l'intérieur de ce sous-secteur. Les logements doivent être raccordés à une station présentant une capacité suffisante et de bons rendements épuratoires, ce qui n'est pas le cas à l'approbation du PLU au Mas de Belaure et au Mas d'Agrès. Le sous-secteur Ub2 a vocation à devenir un secteur Ub1 après la réalisation de travaux permettant la mise en place de stations d'épuration présentant une capacité suffisante et de bons rendements épuratoires.

. sous-secteur Ub3 : l'assainissement autonome est autorisé.

### - Un secteur Ue

Le secteur Ue est dévolu à des équipements existants et futurs de la commune. Il intègre le tronçon de l'ancienne ligne de chemin de fer dans sa partie villageoise.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques
- qu'ils ne contreviennent pas aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

Pour tout projet, les aléas Feu de forêt sont à prendre en considération de même que les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, des secteurs inconstructibles sont définis au regard du risque d'inondation.

Ainsi, à l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), les constructions ne sont pas autorisées.

Hors périmètre AZI, des emprises de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau sont non constructibles, sauf exceptions, et tant qu'aucune étude hydraulique n'aura été réalisée invalidant cette règle.

Par ailleurs, les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

## THEME U.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ue		Ua1 Ub1
	Exploitation forestière	Ua Ub Ue		
Habitation	Logement	Ua2 Ub2 Ue	Ua1 Ub1	
	Hébergement	Ua2 Ub2 Ue	Ua1 Ub1	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ua2 Ub2 Ue		Ua1 Ub1
	Restauration	Ua2 Ub2 Ue		Ua1 Ub1
	Commerce de gros	Ua Ub Ue		
	Activités de services (clientèle)	Ua2 Ub2 Ue		Ua1 Ub1
	Hébergement hôtelier et touristique	Ua2 Ub2 Ue		Ua1 Ub1
	Cinéma	Ua2 Ub2 Ue		Ua1 Ub1
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ua2 Ub2	Ua1 Ub1 Ue	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ua2 Ub2	Ua1 Ub1 Ue	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ua2 Ub2	Ua1 Ub1 Ue	
	Salles d'art et de spectacle	Ua2 Ub2	Ua1 Ub1 Ue	
	Equipements sportifs	Ua2 Ub2	Ua1 Ub1 Ue	
	Autres équipements recevant du public	Ua2 Ub2	Ua1 Ub1 Ue	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Ua Ub Ue		
	Entrepôt	Ua2 Ub2 Ue		Ua1 Ub1
	Bureau	Ua2 Ub2 Ue		Ua1 Ub1
	Centre de congrès et exposition	Ua Ub Ue		

## **ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

### **Dans tous les secteurs**

---

- Les constructions à usage d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.
- Le commerce de gros
- Les exploitations forestières
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les dépôts de ferraille et de véhicules

### **Dans le secteur Ue**

---

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services
- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

### **Dans les sous-secteurs Ua2 et Ub2**

---

- Tout projet nécessitant un raccordement à la station d'épuration et augmentant la charge de celle-ci

## **ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans les secteurs Ua et Ub hors sous-secteurs Ua2 et Ub2**

---

- Les constructions en lien avec une exploitation agricole
- Les constructions accueillant du commerce et des activités de service, sauf celles cités à l'article U1
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions accueillant des bureaux
- Les extensions, la construction d'annexes dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et les changements de destination des constructions
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées

Ces constructions autorisées doivent justifier :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes ;
- qu'elles n'entraînent pas, en eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le 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 ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

---

### **Dans les sous-secteurs Ua2 et Ub2**

---

- les extensions sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de 30m<sup>2</sup> maximum
  - les annexes sont autorisées sous réserve qu'elles ne nécessitent pas de raccordement supplémentaire au réseau d'assainissement collectif
- 

### **ARTICLE U.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

---

## THEME U.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE U.4 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE U.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Dans le secteur Ua

---

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du terrain naturel, ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

#### Dans le secteur Ub

---

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du terrain naturel, ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage ou 6,5 mètres à l'acrotère.

#### Dans tous les secteurs

---

Les hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues, afin de ne pas introduire de rupture d'échelle.

Les annexes auront une hauteur maximale de 3,5m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Les surélévations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les règles de hauteur définies dans le secteur.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### - PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### Dans le secteur Ua

---

Les constructions principales et les annexes doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement des voies et emprises publiques. Si la parcelle de projet est à l'angle de deux voies, l'alignement sur une seule voie est nécessaire.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- lorsque le retrait permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité)
- si au moins une annexe d'au moins 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est située à l'alignement
- si un muret d'au moins 60cm de hauteur est existant en limite de voie et emprise publique

### **Dans le secteur Ub**

---

Les constructions principales et les annexes sont implantées avec un recul d'alignement minimum de 5m, à l'exception des carports qui peuvent s'implanter en limite avec l'espace public.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

### **Dans le secteur Ue**

---

Non réglementé.

## **- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Dans le secteur Ua**

---

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

### **Dans le secteur Ub**

---

L'arrière des terrains doit rester accessible, c'est pourquoi les implantations des constructions principales et des annexes doivent laisser un libre passage de 5m de largeur minimum, soit en limite latérale, soit entre les constructions.

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites du terrain d'assiette des projets.

Les annexes doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites du terrain d'assiette des projets, à l'exception des carports qui peuvent s'implanter en limite séparative.

Les bassins des piscines et les locaux techniques associés doivent respecter un recul de 3m

minimum par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **Dans le secteurs Ue**

---

Non réglementé.

### **- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non jointives doivent respecter une distance minimale de 3m entre elles.

## **ARTICLE U.7 - ASPECT EXTÉRIEUR**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'homogénéité des tissus bâtis existants doit être respectée.

Cependant, une expression contemporaine des constructions peut être admise dans les secteurs Ub et Ue.

## **Dans le secteur Ua**

---

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

### 1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Leur aspect devra respecter celui de la construction principale.

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée.

En cas d'extension d'une construction présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les terrasses dites tropéziennes sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

La volumétrie générale des constructions existantes ne peut pas être modifiée.

## 2° Façades

Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnancement des ouvertures (portes, porches, fenêtres...) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes.

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

Les enduits auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ocres, beiges...).

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Les coffres de volets roulants sont interdits en saillie et doivent être intégrés à la façade.

## 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètres.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

## 4° Traitement des espaces extérieurs et imperméabilisation

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

## Dans le secteur Ub

---

Ce secteur pavillonnaire plus hétérogène autorise une plus grande diversité formelle mais les projets devront néanmoins se conformer aux caractéristiques paysagères locales.

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

### 1° Toitures

La pente de toiture sera faible ; elle sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée.

En cas d'extension d'une construction présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses sont limitées à 50% de la surface totale des toitures.

### 2° Façades

Les façades maçonnées des constructions devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades qui ne seront pas enduits.

Les enduits auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ocres, beiges...).

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont autorisés en saillie.

### 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

Les clôtures doivent être implantées sur les limites du terrain constituant l'assiette du projet.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres ; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

#### 4° Traitement des espaces extérieurs et imperméabilisation

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Dans le secteur Ub, le coefficient d'imperméabilisation ne peut excéder 30% de la surface de l'assiette de réalisation d'un projet.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, seul l'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique dans tous les secteurs.

#### **Dans le secteur Ue**

---

Non réglementé.

#### **Tous les secteurs**

---

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Dans tous les secteurs, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

---

#### Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être implantés de façon à être le moins perceptible possible depuis les voies et emprises publiques
- sur les toitures anciennes en tuiles canal, privilégier les tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques

---

#### Lignes électriques

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution

d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à une construction existante, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## **ARTICLE U.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

## **ARTICLE U.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres à grand développement existants doivent être conservés ou remplacés par des sujets similaires.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE U.10 - STATIONNEMENT**

### **Dans les secteurs Ua et Ub**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou entamée avec au minimum 1 place par logement, y compris pour les changements de destination
- 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce et d'activités de services
- 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une construction accueillant des bureaux

Les hébergements hôteliers et touristiques devront avoir une offre en stationnement adaptée à leur besoin.

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

---

## THEME U.3. VOIRIES ET RESEAUX

### ARTICLE U.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1° Accès

Tout terrain enclavé est considéré non constructible en l'absence d'une servitude autorisant sa desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie (voir annexe).

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

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

L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public. Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 4m de largeur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

### ARTICLE U.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1° Eau

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

#### 2° Assainissement EU/EP

##### Eaux Usées :

L'assainissement respectera le Schéma d'Assainissement en vigueur et le zonage d'assainissement.

Dans les secteurs raccordables, le raccordement à une station d'épuration est obligatoire.

Dans les secteurs Ua2 et Ub2, aucun raccordement supplémentaire n'est autorisé.

Dans les secteurs situés en-dehors des zones raccordables, l'assainissement sera autonome et devra être conforme aux prescriptions en vigueur, en tenant compte notamment de la carte d'aptitude des sols du Schéma d'Assainissement.

#### Eaux Pluviales :

L'aménageur 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 exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

#### Eaux claires :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des 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 des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.

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

#### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE 1AU

La zone 1AU est la zone à urbaniser de la commune.  
Elle est destinée à assurer la production de logements sociaux.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques
- qu'ils ne contreviennent pas aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

Pour tout projet, les aléas Feu de forêt sont à prendre en considération de même que les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, des secteurs inconstructibles sont définis au regard du risque d'inondation.

Ainsi, à l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), les constructions ne sont pas autorisées.

Hors périmètre AZI, des emprises de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau sont non constructibles, sauf exceptions, et tant qu'aucune étude hydraulique n'aura été réalisée invalidant cette règle.

Par ailleurs, les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

## THEME 1AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AU		
	Exploitation forestière	1AU		
Habitation	Logement			1AU
	Hébergement	1AU		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1AU		
	Restauration	1AU		
	Commerce de gros	1AU		
	Activités de services (clientèle)	1AU		
	Hébergement hôtelier et touristique	1AU		
	Cinéma	1AU		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AU		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AU		
	Salles d'art et de spectacle	1AU		
	Equipements sportifs	1AU		
	Autres équipements recevant du public	1AU		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	1AU		
	Entrepôt	1AU		
	Bureau	1AU		
	Centre de congrès et exposition	1AU		

### ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et utilisations du sol indiquées comme interdites dans le tableau ci-dessus
- Les constructions à usage d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules

## **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage de logements d'habitation à condition que ceux-ci soient à vocation sociale.
- 

## **ARTICLE 1AU.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les programmes de logements accueilleront 100% de logements sociaux.

---

## THEME 1AU.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU.4 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

### ARTICLE 1AU.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du terrain naturel, ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

Les hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues, afin de ne pas introduire de rupture d'échelle.

Les annexes auront une hauteur maximale de 3,5m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Les surélévations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les règles de hauteur définies dans le secteur.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### - PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

#### - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

#### - LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non jointives doivent respecter une distance minimale de 3m entre elles.

## ARTICLE 1AU.7 - ASPECT EXTÉRIEUR

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'homogénéité des tissus bâtis existants doit être respectée.

Cependant, une expression contemporaine des constructions peut être admise.

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

### 1° Toitures

La pente de toiture sera faible ; elle sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée.

En cas d'extension d'une construction présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses sont limitées à 50% de la surface totale des toitures.

### 2° Façades

Les façades maçonnées des constructions devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades qui ne seront pas enduits.

Les enduits auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ocres, beiges...).

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont autorisés en saillie.

### 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

Les clôtures doivent être implantées sur les limites du terrain constituant l'assiette du projet.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres ; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

#### 4° Traitement des espaces extérieurs et imperméabilisation

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, seul l'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique.

---

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Dans tous les secteurs, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

---

#### Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être implantés de façon à être le moins perceptible possible depuis les voies et emprises publiques
- sur les toitures anciennes en tuiles canal, privilégier les tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques

---

#### Lignes électriques

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à une construction existante, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## **ARTICLE 1AU.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

## **ARTICLE 1AU.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres à grand développement existants doivent être conservés ou remplacés par des sujets similaires.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE 1AU.10 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou entamée avec au minimum 1 place par logement, y compris pour les changements de destination
- 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce et d'activités de services
- 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une construction accueillant des bureaux

Les hébergements hôteliers et touristiques devront avoir une offre en stationnement adaptée à leur besoin.

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

---

## THEME 1AU.3. VOIRIES ET RESEAUX

### ARTICLE 1AU.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1° Accès

Tout terrain enclavé est considéré non constructible en l'absence d'une servitude autorisant sa desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie (voir annexe).

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

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

L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public. Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 4m de largeur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

### ARTICLE 1AU.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1° Eau

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

## 2° Assainissement EU/EP

### Eaux Usées :

L'assainissement respectera le Schéma d'Assainissement en vigueur.

Le raccordement à une station d'épuration est obligatoire.

### Eaux Pluviales :

L'aménageur 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 exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

### Eaux claires :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des 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 des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.

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

## 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE A

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur Ap correspondant à des espaces agricoles sensibles où la constructibilité est restreinte.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

Pour tout projet, les aléas Feu de forêt sont à prendre en considération de même que les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, des secteurs inconstructibles sont définis au regard du risque d'inondation.

Ainsi, à l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), les constructions ne sont pas autorisées.

Hors périmètre AZI, des emprises de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau sont non constructibles, sauf exceptions, et tant qu'aucune étude hydraulique n'aura été réalisée invalidant cette règle.

Par ailleurs, les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

**Toutes les constructions et aménagements autorisés doivent respecter l'article L151-11 du code de l'urbanisme.**

## THEME A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>Ap</b>	<b>A</b>	
	Exploitation forestière	<b>A Ap</b>		
Habitation	Logement	<b>A Ap</b>		
	Hébergement	<b>A Ap</b>		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>A Ap</b>		
	Restauration	<b>A Ap</b>		
	Commerce de gros	<b>A Ap</b>		
	Activités de services (clientèle)	<b>A Ap</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>A Ap</b>		
	Cinéma	<b>A Ap</b>		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			<b>A Ap</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>A Ap</b>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>A Ap</b>		
	Salles d'art et de spectacle	<b>A Ap</b>		
	Equipements sportifs	<b>A Ap</b>		
	Autres équipements recevant du public	<b>A Ap</b>		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>A Ap</b>		
	Entrepôt	<b>A Ap</b>		
	Bureau	<b>A Ap</b>		
	Centre de congrès et exposition	<b>A Ap</b>		

**NOTE :** l'habitation, la transformation des produits agricoles et leur commercialisation peuvent être autorisées dans un cadre agricole suivant des conditions spécifiques indiquées ci-dessous

### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

#### Dans la zone A

- Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles spécifiées dans l'article 2.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules
- Les ruines ne peuvent pas être reconstruites
- Les imperméabilisations et remblais en-dehors des bâtiments autorisés
- Les installations de production d'énergies renouvelables au sol

## Dans le secteur Ap

---

Toutes les occupations et utilisations sont interdites hors celles indiquées à l'article 2.

### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### Dans la zone A

---

- les constructions et extensions des constructions régulièrement édifiées, et les installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction d'un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation sous réserve qu'il soit nécessaire à l'exploitation. Le nombre de logements par exploitation est limité à 1, d'une surface de plancher de 150m<sup>2</sup> maximum, hors annexes. Leur extension n'est pas autorisée au-delà de cette limite.
- La construction du logement ne peut être envisagée qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation et en contiguïté avec celui-ci, à l'exception de constructions à usage d'habitation en marge d'une exploitation d'élevage. Dans ce cas, une distance maximale de 50m est autorisée.
- A chaque résidence principale pourront être associées, de façon non contigüe, 1 annexe et 1 piscine, au maximum.
- L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>. une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m<sup>2</sup> et peut être dissociée de la construction à usage d'habitation d'un maximum de 5m.
- Les serres à la condition de ne pas excéder 5m de hauteur.
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation et à la réalisation de voiries.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol maximum ne peut excéder 180m<sup>2</sup>.

Les changements de destination des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sont autorisés.

### **Dans le secteur Ap**

---

- La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (constructions régulièrement édifiées) sont autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées (constructions régulièrement édifiées)
- 1 seule annexe et 1 seule piscine par logement. L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>. Une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m<sup>2</sup> et peut être dissociée de la construction à usage d'habitation d'un maximum de 5m.
- Les changements de destination des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sont autorisés.

### **ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

---

## **THEME A.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A.4 – EMPRISE AU SOL**

Constructions à usage d'habitation : l'emprise au sol maximale autorisée est de 150m<sup>2</sup>.

Constructions agricoles : non règlementé.

### **ARTICLE A.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ou voie et chemin d'accès ne peut excéder 5 mètres pour les serres à usage agricole, 7,5 mètres au faîtage pour les autres constructions agricoles et les constructions à usage d'habitation et 3,5 mètres au faîtage pour les annexes.

### **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer;
- par rapport au nu de la façade de la construction. Les saillis, balcons et débords de toit ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre et sous réserve du bon fonctionnement et de la sécurité de la voie.

Les constructions agricoles doivent être implantées en recul d'alignement de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être implantés en recul d'alignement de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bassins des piscines et les locaux techniques associés doivent respecter un recul de 3m minimum.

#### **- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Les bassins des piscines et les locaux techniques associés doivent respecter un recul de 3m minimum.

#### **- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non jointives construites sur une même propriété doivent être éloignés d'un maximum de 50 mètres.

Les bassins des piscines ne pourront pas être éloignés de plus de 5 mètres des

constructions à usage d'habitation.

Les autres annexes doivent être éloignées d'un minimum de 3m du bâtiment principal.

## **ARTICLE A.7 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### **A. BATIMENTS AGRICOLES**

#### 1° Implantation

L'implantation des constructions tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

#### 2° Déblais – remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales.

#### 3° Couverture

Les couvertures employées seront en accord avec les teintes locales dominantes.

Les toitures doivent être à deux pentes.

Les serres auront des toitures soit à deux pentes symétriques, soit cintrées.

Les tunnels sont autorisés.

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée.

#### 4° Façades

Les façades maçonnées des constructions devront être enduites, à l'exception des éléments en bois, bardages métalliques ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

Les enduits et les bardages auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ton pierre, ocres, beiges...).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

## **B. CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

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

### 1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée.

Les terrasses encaissées sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

Les toitures terrasses sont à limiter à 50% de la surface des toitures.

### 2° Façades

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

### 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

## **ARTICLE A.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

## **ARTICLE A.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Il devra être planté un arbre à grand développement pour 30m<sup>2</sup> de l'emprise au sol autorisée.

## **ARTICLE A.10 - STATIONNEMENT**

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créé et 1 place par logement sur la propriété minimum, y compris pour les changements de destination

Les hébergements hôteliers et touristiques devront avoir une offre en stationnement adaptée à leur besoin.

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

---

## THEME A.3. VOIRIES ET RESEAUX

### ARTICLE A.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1° Accès

Tout terrain enclavé est considéré non constructible en l'absence d'une servitude autorisant sa desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie (voir annexe).

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

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

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 4m de largeur.

### ARTICLE A.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage

- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

Une exploitation agricole ne pourra être autorisée que si elle ne menace pas par sa consommation la ressource en eau du réseau public.

## 2° Assainissement EU/EP

### Eaux Usées :

L'assainissement respectera le Schéma d'Assainissement en vigueur et le zonage d'assainissement.

Dans les secteurs situés en-dehors des zones raccordables aux stations d'épuration, l'assainissement sera autonome et devra être conforme aux prescriptions en vigueur, en tenant compte notamment de la carte d'aptitude des sols du Schéma d'Assainissement.

### Eaux Pluviales :

L'aménageur 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 exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

### Eaux claires :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des 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 des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.

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

3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE N

Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune.  
D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

Pour tout projet, les aléas Feu de forêt sont à prendre en considération de même que les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, des secteurs inconstructibles sont définis au regard du risque d'inondation.

Ainsi, à l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), les constructions ne sont pas autorisées.

Hors périmètre AZI, des emprises de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau sont non constructibles, sauf exceptions, et tant qu'aucune étude hydraulique n'aura été réalisée invalidant cette règle.

Par ailleurs, les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

## THEME N.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N		
	Exploitation forestière	N		
Habitation	Logement	N		
	Hébergement	N		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	N		
	Restauration	N		
	Commerce de gros	N		
	Activités de services (clientèle)	N		
	Hébergement hôtelier et touristique	N		
	Cinéma	N		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			N
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N		
	Salles d'art et de spectacle	N		
	Equipements sportifs	N		
	Autres équipements recevant du public	N		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	N		
	Entrepôt	N		
	Bureau	N		
	Centre de congrès et exposition	N		

Note : le tableau reprend les destinations des bâtiments et installations autorisés ou interdites. Ce n'est pas l'exploitation forestière qui est interdite en tant que telle, ce sont les bâtiments d'exploitation.

### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article 2.

- Les dépôts de ferraille et de véhicules
- Les ruines ne peuvent pas être reconstruites
- Les imperméabilisations et remblais en-dehors des bâtiments autorisés
- Les installations de production d'énergies renouvelables au sol

## **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### **Dans la zone N**

---

- La restauration des constructions existantes
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol maximum ne peut excéder 180m<sup>2</sup>.
- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées
- 1 seule annexe et 1 seule piscine par logement. L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>. Une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m<sup>2</sup> et peut être dissociée des constructions à usage d'habitation d'un maximum de 5m.
- Les changements de destination des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sont autorisés.

## **ARTICLE N.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

---

## **THEME N.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N.4 – EMPRISE AU SOL**

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont traitées avec des matériaux perméables.

Il est toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Les terrains ne peuvent être imperméabilisés au-delà de 30%.

### **ARTICLE N.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et des extensions est de 4m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3,5m au faîtage.

### **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum.

#### **- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées à 5m minimum des limites séparatives.

#### **- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non jointives construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance comprise entre 3 et 10 mètres.

Les bassins des piscines ne pourront pas être éloignés de plus de 10 mètres de la construction à usage d'habitation.

### **ARTICLE N.7 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et extensions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### 1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est

autorisée.

En cas d'extension d'une construction présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les terrasses encaissées sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

La volumétrie générale des constructions existantes ne peut pas être modifiée.

## 2° Façades

Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnement des ouvertures (portes, porches, fenêtres...) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes.

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

Les enduits auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ocres, beiges...).

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

## 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Dans tous les secteurs, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

## Volets roulants

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie et doivent être intégrés à la façade.

### Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales sur le patrimoine protégé et d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces et voies publiques
- d'être de forme simple et adaptée à la toiture
- d'avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux)
- sur les toitures anciennes en tuiles canal, privilégier les tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques

### Lignes électriques

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à une construction existante, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## **ARTICLE N.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

## **ARTICLE N.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres à grand développement existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

## **ARTICLE N.10 - STATIONNEMENT**

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

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

---

## THEME N.3. VOIRIES ET RESEAUX

### ARTICLE N.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1° Accès

Tout terrain enclavé est considéré non constructible en l'absence d'une servitude autorisant sa desserte.

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

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

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 4m de largeur.

### ARTICLE N.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes, sauf impossibilité technique de raccordement (longueur, topographie...). Les forages sont autorisés.

#### 2° Assainissement EU/EP

##### Eaux Usées :

L'assainissement respectera le Schéma d'Assainissement en vigueur et le zonage d'assainissement.

Dans les secteurs situés en-dehors des zones raccordables aux stations d'épuration, l'assainissement sera autonome et devra être conforme aux prescriptions en vigueur, en tenant compte notamment de la carte d'aptitude des sols du Schéma d'Assainissement.

### Eaux Pluviales :

L'aménageur 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 exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

### Eaux claires :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des 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 des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.

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

### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS  
INVENTORIES, AUX EMPLACEMENTS  
RESERVES ET AUX ESPACES BOISES  
CLASSES**

---

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DÉFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions pérennes sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, où un emplacement réservé a été défini par le PLU.

Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Numéro	Objet	N° Parcelles (Surface)	Bénéficiaire
1	Construction d'au moins 5 logements sociaux	A 395 (2.824m <sup>2</sup> )	Commune
2	Création d'un parking de stationnement au Mas d'Agrès	C 431, 505 (partie) et 506 (partie) (422m <sup>2</sup> )	Commune
3	Création d'un parking de stationnement au Mas d'Agrès	C 150 (1.181m <sup>2</sup> )	Commune
4	Elargissement de voirie au Mas d'Alhem	D 636 (partie) et 648 (partie) (77m <sup>2</sup> )	Commune

## LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151.11 DU CODE DE L'URBANISME

3 constructions sont identifiées comme pouvant changer de destination en zones A et N ; elles sont cadastrées parcelles D 581 (Mas de Bonniol), D 258 (Mas d'Alhen) et D418 (la Taillade).

### *Changements de destination autorisés*

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et exposition	X		

## LISTE DES ELEMENTS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Type d'éléments	Références cadastrales	Lieux-dits
1	Maison vigneronne	A 170	Le Village
2	Maison vigneronne	A 154	Le Village
3	Maison vigneronne	A 150	Le Village
4	Maison vigneronne	A 180	Le Village
5	Maison vigneronne	A 147	Le Village
6	Maison vigneronne	C 209	Mas d'Agrès
7	Perron	A 151	Le Village
8	Perron	A 150	Le Village
9	Perron	A 149	Le Village
10	Perron	A 182	Le Village
11	Perron	A 181	Le Village
12	Perron	A 180	Le Village
13	Perron	A 189	Le Village
14	Perron	A 190	Le Village
15	Perron	A 293	Le Village
16	Perron	A 183	Le Village
17	Perron	A 210	Le Village
18	Perron	C 573	Mas d'Agrès
19	Perron	C 485	Mas d'Agrès
20	Puits	A 176	Le Village
21	Puits	D 328	Mas Amadou Frigoulas
22	Puits	D 292	Camps Del Prat
23	Puits	D 657	Camps Del Prat
24	Puits	D 452	Gravas
25	Puits	Emprise publique	Gravas
26	Puits	Emprise publique	Mas d'Agrès
27	Arbre remarquable	B 97	Les Broues
28	Lac « de la bauxite »	A 379	Travers des Romarins
29	Source	E 221	Puech - Bartelié

**Prescriptions spécifiques pour les maisons vigneronnes (éléments n°1 à 6) :**

Les façades ne doivent être pas être dénaturées par d'éventuelles modifications.

L'ordonnancement des ouvertures est à préserver de même que les formes et proportions caractéristiques de ces dernières. Les encadrements travaillés en volume ou peints sont à conserver.

Le cintrage caractéristique des ouvertures des remises est à maintenir.

Les saillies existantes, larmiers, gènoises ou balcons, sont à préserver ou à restituer. Il en va de même des garde-corps métalliques dont le principe est conserver en accord avec les façades existantes.

**Prescriptions spécifiques pour les perrons (éléments n°7 à 19) :**

Les escaliers extérieurs repérés doivent être conservés. Des travaux sont autorisés lorsqu'il s'agit de retrouver un état initial plus intéressant patrimoniallement.

Leur reconstruction est possible mais leur aspect globalement doit respecter l'état d'origine. Les tonalités doivent être en accord avec celles de la façade principale.

Les garde-corps doivent être métalliques. Ils ne doivent pas nuire à la lisibilité de l'escalier.

**Prescriptions spécifiques pour les puits (éléments n°20 à 26) :**

Les puits repérés ne peuvent pas être démolis, y compris les dispositifs encore existants pour remonter l'eau (poulie...).

Leur restauration doit se faire dans le respect de l'état d'origine. Les pierres et les enduits utilisés doivent correspondre aux tonalités d'origine.

Leur couverture peut être autorisée afin de garantir la pérennisation de l'ouvrage. Cette couverture doit alors se faire avec un vocabulaire architectural local en accord avec le puits lui-même.

**Prescriptions spécifiques pour l'arbre remarquable (élément n°27) :**

L'arbre repéré ne peut pas être abattu.

**Prescriptions spécifiques pour le lac de la Bauxite (élément n°28) :**

Le lac ne peut faire l'objet d'aucun aménagement autre que lié à la sécurisation du site. Son remblaiement est interdit.

**Prescriptions spécifiques pour une source (élément n°29) :**

L'ensemble construit autour de la source doit être préservé en l'état, y compris la croix. Sa démolition est interdite.

## **LISTE DES SECTEURS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique, sont autorisés uniquement :

- Les travaux d'entretien ou de restauration ;
- Les travaux ayant pour vocation la création d'espaces publics ;
- Les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné.

Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbre en essence locale, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Sont concernées par ce dispositif de protection (voir document graphique) :

- La zone humide du SRCE issue de l'inventaire départementale
- La zone humide identifiée par le SAGE SYBLE
- Les mares inventoriées
- Les linéaires de haies bocagères existants ou à promouvoir

## **LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à l'article L.113-1 du CU, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC figurent sur le règlement graphique du présent PLU.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier. Sauf application des dispositions du code de l'urbanisation, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## LES ESPACES SOUMIS À DES RISQUES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement interdit les constructions au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme sur les secteurs identifiés comme porteurs d'un risque d'inondation :

- Zone inondable repérée par l'AZI (Atlas des Zones Inondables) sur les bassins versants de l'Hérault, du Lez et de la Mosson
- Bandes de 20m, sauf exceptions, de part et d'autre de l'axe des cours d'eau destinée à prendre en considération à la fois les continuités écologiques et les risques éventuels d'inondation
- Secteurs signalés par la collectivité comme sujets à des risques plus ponctuels (voir tableau ci-dessous)

Numéro	Description	N° de parcelles
1	Secteur soumis à des écoulements importants d'eaux pluviales à prévenir	E 415 et 416
2	Secteur soumis de la stagnation d'eaux pluviales par forte pluies	F 389
3	Secteur soumis de la stagnation d'eaux pluviales par forte pluies	D 624

Le règlement interdit les constructions de murs maçonnés au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme sur les secteurs suivant identifiés comme problématiques lors d'épisodes pluvieux :

Numéro	Description	N° de parcelles
4	Chemin des Horts (Mas d'Alhen)	Section D Parcelles n°135, 138, 150, 151, 152, 537, 538, 540, 541, 624, 651 et 660
5	Chemin de l'église au sud du carrefour avec le chemin des Cantals (sud-ouest du village)	Section E Parcelles n°112, 415 et 416