

# PLU

département de l' **Hérault**

communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**

commune de **Cazevieille**



## > **Plan Local d'Urbanisme**

### >révision

prescrite par DCM du :  
04 avril 2012

arrêtée par DCM du :  
12 juillet 2023

approuvée par DCM du :  
20 mars 2024

### **III. Règlement et OAP**

- Règlement graphique (pièces III.1, III.2, III.3)
- Règlement écrit (pièces III.4a, III.4b)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce III.5)
- Liste des emplacements réservés (pièce III.6)

franck soler  
[urbaniste]

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O.P.Q.U.

auddicé  
environnement



département de l' **Hérault**

communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**

commune de **Cazevieille**



# > **Plan Local d'Urbanisme**

## >révision

prescrite par DCM du :  
04 avril 2012

arrêtée par DCM du :  
12 juillet 2023

approuvée par DCM du :  
20 mars 2024

## **III. Règlement graphique**

cadastre numérique labellisé : source DGFIP CG34  
(mise à jour : 2023)

cadrages et échelles :

III.1 **1/6 000** commune

III.2 **1/2 500** village

III.3 Plan des zones de ruissellement pluvial  
**1/6 000** commune

franck soler  
[urbaniste]

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O.P.A.U.

auddicé  
environnement



COMMUNITE DE COMMUNES DU GRAND ST. SAUVEUR

**Commune de Cazeveille**

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
Document graphique du règlement  
(Commune)

Echelle : 1:5000ème

Projet de loi n° 1033 relatif au PLU et adopté en séance plénière le 14 mai 2012  
Approuvé en séance plénière le 14 mai 2012

MAIRIE DE CAZEVEILLE  
11000 Cazeveille  
05 62 22 10 00  
05 62 22 10 01  
05 62 22 10 02  
05 62 22 10 03  
05 62 22 10 04  
05 62 22 10 05  
05 62 22 10 06  
05 62 22 10 07  
05 62 22 10 08  
05 62 22 10 09  
05 62 22 10 10  
05 62 22 10 11  
05 62 22 10 12  
05 62 22 10 13  
05 62 22 10 14  
05 62 22 10 15  
05 62 22 10 16  
05 62 22 10 17  
05 62 22 10 18  
05 62 22 10 19  
05 62 22 10 20  
05 62 22 10 21  
05 62 22 10 22  
05 62 22 10 23  
05 62 22 10 24  
05 62 22 10 25  
05 62 22 10 26  
05 62 22 10 27  
05 62 22 10 28  
05 62 22 10 29  
05 62 22 10 30  
05 62 22 10 31  
05 62 22 10 32  
05 62 22 10 33  
05 62 22 10 34  
05 62 22 10 35  
05 62 22 10 36  
05 62 22 10 37  
05 62 22 10 38  
05 62 22 10 39  
05 62 22 10 40  
05 62 22 10 41  
05 62 22 10 42  
05 62 22 10 43  
05 62 22 10 44  
05 62 22 10 45  
05 62 22 10 46  
05 62 22 10 47  
05 62 22 10 48  
05 62 22 10 49  
05 62 22 10 50  
05 62 22 10 51  
05 62 22 10 52  
05 62 22 10 53  
05 62 22 10 54  
05 62 22 10 55  
05 62 22 10 56  
05 62 22 10 57  
05 62 22 10 58  
05 62 22 10 59  
05 62 22 10 60  
05 62 22 10 61  
05 62 22 10 62  
05 62 22 10 63  
05 62 22 10 64  
05 62 22 10 65  
05 62 22 10 66  
05 62 22 10 67  
05 62 22 10 68  
05 62 22 10 69  
05 62 22 10 70  
05 62 22 10 71  
05 62 22 10 72  
05 62 22 10 73  
05 62 22 10 74  
05 62 22 10 75  
05 62 22 10 76  
05 62 22 10 77  
05 62 22 10 78  
05 62 22 10 79  
05 62 22 10 80  
05 62 22 10 81  
05 62 22 10 82  
05 62 22 10 83  
05 62 22 10 84  
05 62 22 10 85  
05 62 22 10 86  
05 62 22 10 87  
05 62 22 10 88  
05 62 22 10 89  
05 62 22 10 90  
05 62 22 10 91  
05 62 22 10 92  
05 62 22 10 93  
05 62 22 10 94  
05 62 22 10 95  
05 62 22 10 96  
05 62 22 10 97  
05 62 22 10 98  
05 62 22 10 99  
05 62 22 11 00

**LEGENDE**

**Prescriptions édictées par le PLU**

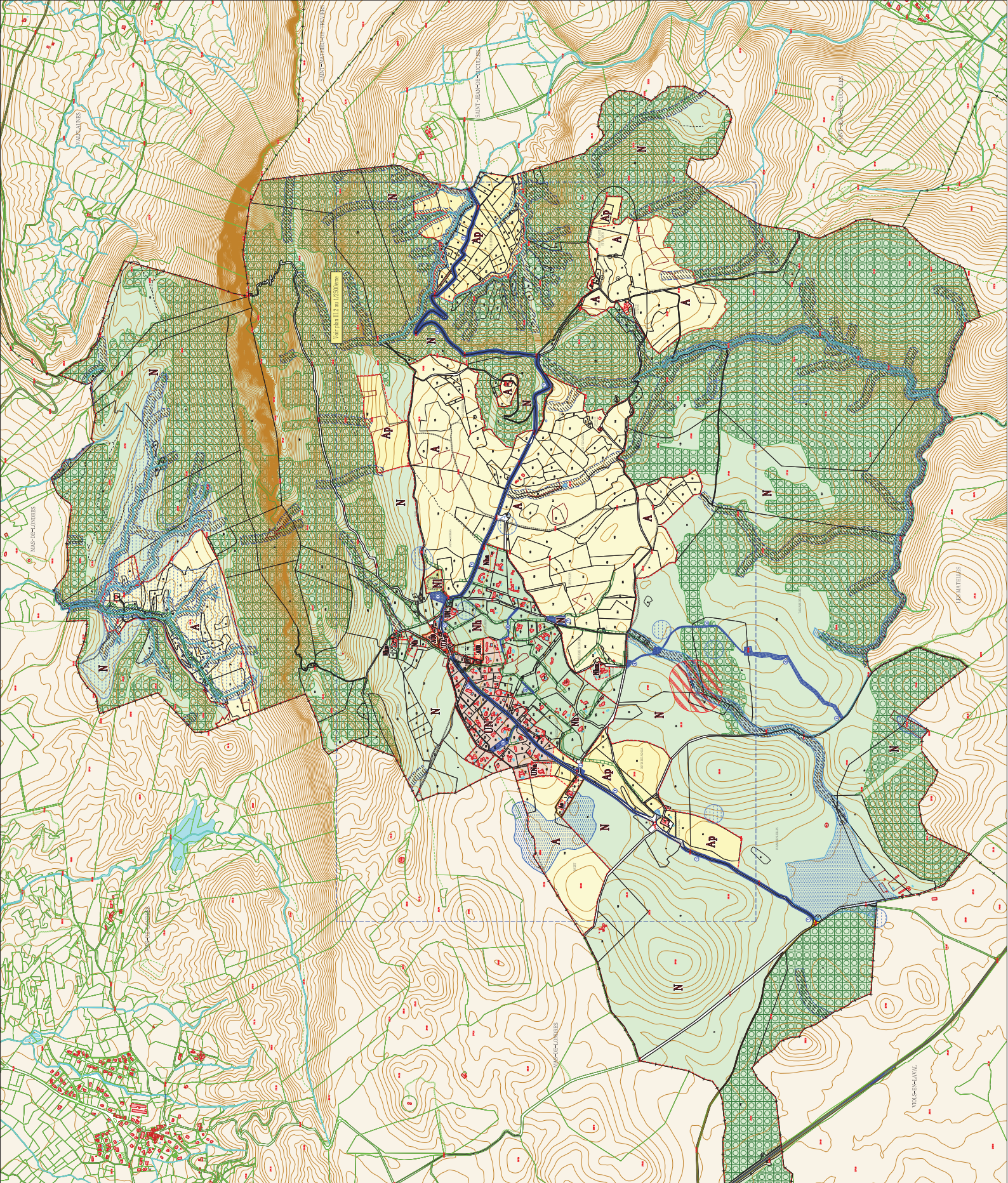
- Limites de zones, secteurs et sous-secteurs
- Zones en secteur soumis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacement réservé pour usage public / installation d'intérêt général
- Emplacement réservé pour voir nouvelle / voie élargie

**Partenaires, paysage et environnement**

- Espace Bois Classé (EBC) à conserver en l'état (article L.113-1 du code de l'aménagement)
- Elément à protéger pour intérêt écologique (bois, article L.113-2 du CD)
- Elément à protéger pour intérêt sociologique (carrés remarquables, article L.113-2 du CD)
- Elément sociologique, sans bois (article L.113-2 du CD)

**Risques et nuisances**

- Zones non édificables de 20 m de part et d'autre des routes (ZNR)
- Zones inondables (application de l'article R.113-3 du code de l'aménagement)
- Zones d'exposition de crues (application de l'article R.113-3 du code de l'aménagement)
- Périmètre d'éloignement de la station d'épuration



COMMUNITE COMMUNE DE CAZEVILLE

**Commune de Cazeville**

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
Document graphique du règlement  
Echelle: 1/25000

Projet de loi n° 1033 relatif à la simplification administrative, L. 1245 et L. 1246 du 12 août 2011  
Règlement n° 1033 relatif à la simplification administrative

**SPVI**  
Système d'Information Géographique  
SIG

**III.2**  
Règlement

**LEGENDE**

**Prescriptions collectives pour le PLU**

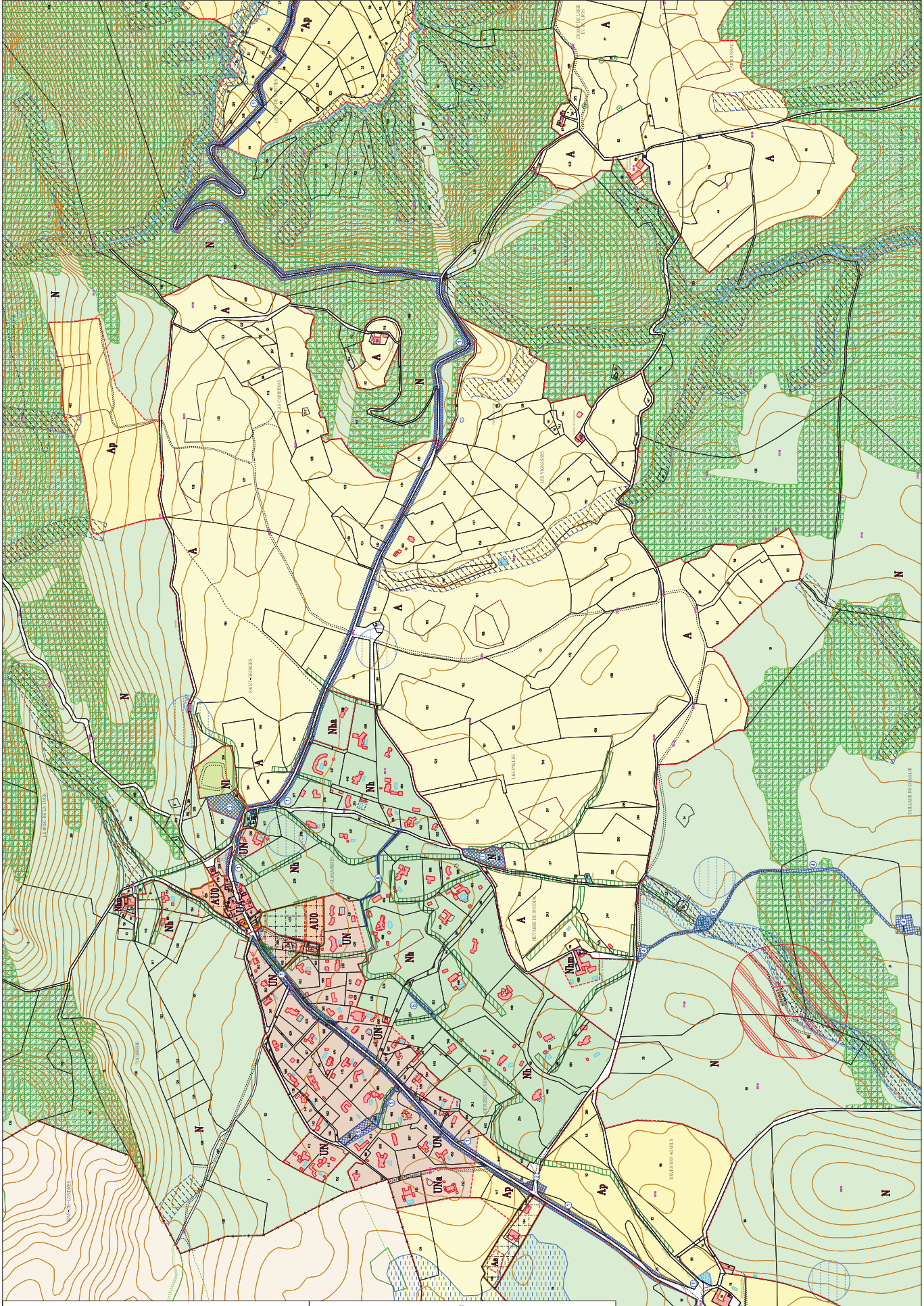
- Aire de non-urbanisation
- Zone en secteur soumis à délimitation d'aménagement de réglementation (SAR)
- Emplacement réservé pour usage public / installation d'intérêt général
- Emplacement réservé pour usage agricole / zone d'usage

**Partenaires, paysage et environnement**

- Espace Bois Classé (EBC) inscrit au titre public, L. 151 du code de l'environnement
- Element protégé pour intérêt écologique (bois, arbre, L. 151, 21 et 31)
- Element protégé pour intérêt patrimonial (sites remarquables, article L. 151-21 du C.O.)
- Element protégé, zone tampon, article L. 151-21 du C.O.

**Risques et nuisances**

- Zone inondable de 20 ans pour les zones de non-urbanisation
- Zone inondable réglementaire (zones, article L. 151-21 du C.O.)
- Zone d'exposition de crues répétitives de période de retour de 10 ans (zone de submersion)
- Zone d'exposition de crues répétitives de période de retour de 100 ans (zone de submersion)
- Zone d'éloignement de la station épuration





# PLU

département de l' **Hérault**

communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**

commune de **Cazevieille**



## > **Plan Local d'Urbanisme**

### >révision

prescrite par DCM du :  
04 avril 2012

arrêtée par DCM du :  
12 juillet 2023

approuvée par DCM du :  
20 mars 2024

## **III.4a** Règlement écrit

franck soler  
[urbaniste]

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O. P. Q. U.



## Sommaire

• DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
• DISPOSITIONS COMMUNES À TOUT OU PARTIE DES ZONES.....	19
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....	37
- zone UA .....	39
- zone UN .....	49
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU" .....	59
- zone AU0 .....	61
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....	66
- zone A.....	67
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "N".....	77
- zone N .....	79
• LEXIQUE.....	89



III. règlement écrit

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 2 – ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

1 – **Les règles du PLU se substituent aux règles générales du Code de l'urbanisme**, à l'exception des dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme qui sont exclues du deuxième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme : les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R111-31 à R111-51 demeurent applicables.

2 – **S'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU :**

### ***Les servitudes d'utilité publique***

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal sont reportées dans le dossier des Annexes du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

### ***L'archéologie préventive***

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. (*Art. L510 du Code du patrimoine*).

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du code du patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du code du patrimoine (Livre V, Titre III).

## **ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Demeurent applicables au territoire communal l'ensemble des législations particulières et notamment :

- les dispositions du code civil,
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions du code de l'environnement,
- les dispositions du code rural et de la pêche maritime,
- les dispositions du code forestier,

## III. règlement écrit

- les dispositions du code du patrimoine,
- les dispositions du code de la santé publique,
- les dispositions du code de la voirie routière,
- les prescriptions relatives à l'hygiène et notamment le Règlement Sanitaire Départemental,
- les prescriptions relatives à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes,
- les prescriptions relative à la sécurité incendie.

### ARTICLE 4 – PORTEE DE LA REGLE D'URBANISME

#### 4-1 Portée générale

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En cas de contrariété entre plusieurs règles, la règle la plus stricte s'applique.

#### 4-2 Dérogations

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la loi et notamment celles rappelées ci-dessous.

##### Adaptations mineures (Art. L152-3 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### Reconstruction en cas de sinistre (Article L152-4 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

##### Restauration et reconstruction d'un immeuble protégé (Article L152-4 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

##### Accessibilité des personnes handicapées (Article L152-4 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire (Article L152-5 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dérogations relatives à la végétalisation des façades et des toitures (Article L152-5-1 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

Dérogations relatives aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale (Article L152-5-2 du Code de l'urbanisme)

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

Dérogations relatives aux constructions et travaux réalisés sur une friche (Article L152-6-2 du Code de l'urbanisme)

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

#### **4-3 Dispositions particulières**

Reconstruction à l'identique (Article L111-15 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Restauration d'un bâtiment (Article L111-23 du Code de l'urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dérogations relatives aux performances environnementales et énergétiques (Articles L111-16 et L111-17 du Code de l'urbanisme)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- Les pompes à chaleur,
- Les brise-soleils.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux (article L111-11 du code de l'urbanisme)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Règles applicables en cas de travaux et/ou d'extensions sur des constructions existantes :

Les travaux, y compris les extensions, sur des constructions existantes ne sont possibles que lorsque celles-ci ont une existence légale. Une construction est régulière soit parce que son édification était dispensée de permis de construire (donc édifiées avant le 15 juin 1943, date d'instauration du régime du permis de construire), soit parce qu'elle était soumise à autorisation d'urbanisme et qu'elle est conforme à l'autorisation obtenue.

En conséquence, la demande d'autorisation d'urbanisme déposée pour des travaux sur une construction existante irrégulière devra également porter sur les éléments irréguliers devant faire l'objet d'une régularisation.

Par ailleurs, les travaux sur une construction existante régulière mais non conforme à la réglementation en vigueur peuvent être autorisés soit s'ils sont étrangers à la ou les règles méconnues, soit s'ils rendent la construction plus conforme à la ou les règles méconnues.

Globalisation de la règle (Article R151-21 du Code de l'urbanisme)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R151-18 du code de l'urbanisme).

Le PLU de Cazevieille définit les zones urbaines suivantes :

- **la zone UA**, correspondant au centre ancien du village, qui se caractérise par sa densité bâtie et par une mixité de fonctions urbaines (habitat, activités, artisanat et équipements).
- **la zone UN**, correspondant à une zone urbaine peu équipée qui présente un caractère peu dense avec un bâti de type pavillonnaire en cœur de parcelle ; elle est marquée par un important couvert végétal et s'inscrit dans le périmètre de zones naturelles protégées (site NATURA 2000) et inventoriées (ZNIEFF) ainsi que dans un paysage remarquable (vues sur le Pic St-Loup). La commune n'envisage pas de renforcer les équipements de cette zone qui doit rester faiblement urbanisée. Elle comprend un **secteur UNa** d'assainissement non collectif.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (Article R151-20 du code de l'urbanisme)



Le **PLU de Cazevieille** définit les zones à urbaniser suivantes :

- **la zone AU0** correspond à deux secteurs d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme :
  - Un secteur situé au contact du centre-village, au Nord, lieu-dit "Le Causse", destiné à un programme mixte à vocation principale d'habitat à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble
  - Un secteur situé au Sud du centre-village, lieu-dit « Les Glabarèdes », à vocation d'habitat individuel.

#### Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (*Article R151-22 du code de l'urbanisme*)

Le **PLU de Cazevieille** définit les zones agricoles suivantes :

- **la zone A**, correspondant à zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles ; elle couvre les surfaces agricoles de la commune, exploitées ou non, en particulier les terrains classés en AOP ; elle comprend deux secteurs particuliers :
- **le secteur Ae** : STECAL délimité au Mas Peyrus pour la mise en œuvre d'un projet d'hébergement touristique,
- **le secteur Ap** : secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère situés en bordure de la RD113 (plaine de Seuilles), autour du Domaine de la Figarède, dans la combe de Mortières et sur le versant Nord du Pic Saint-Loup (Ubac).

#### Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (*Article R151-24 du code de l'urbanisme*)

Le **PLU de Cazevieille** définit les zones naturelles et forestières suivantes :

- **la zone N**, correspondant aux espaces naturels, boisés et milieux humides, coupures d'urbanisation ainsi qu'aux espaces faiblement urbanisés à protéger notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, pour lesquels la commune ne prévoit pas d'augmenter l'occupation bâtie. Elle comprend plusieurs secteurs particuliers :
- **le secteur Nh** : "village bas", secteur caractérisé par un parcellaire de très grande taille et peu morcelé avec une présence remarquable d'espaces naturels (boisements, prairies et jardins, vignes), également situé en grande partie dans le cône de vue paysager sur le Pic St-Loup depuis la RD113. Il comprend un **sous-secteur Nha** d'assainissement non collectif.
- **le secteur Nhm** : secteur couvrant les Mas de Tourrière et de Roubiac, dans lequel des extensions et annexes des habitations existantes peuvent être admises,
- **le secteur NI** : Accueil touristique et parking du Pic Saint-Loup.

## ARTICLE 6 – RISQUES NATURELS ET NUISANCES

### **Risque "inondation"**

#### Zones inondables

Le territoire communal est exposé à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Il est à ce titre concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013. Le PPRI est constitutif d'une servitude d'utilité publique. A ce titre, il est reporté en annexe du présent plan.

Les zones inondables sont reportées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 afin d'en faciliter le repérage, sans distinguer le zonage réglementaire du PPRI auquel il conviendra en toutes hypothèses de se reporter. En cas de contradiction avec le plan du PPRI, seul ce dernier sera opposable.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent. En cas de contradiction, les règles contraaires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

#### Zonage pluvial - ruissellement

Les zones inondables du zonage pluvial sont reportées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 afin d'en faciliter le repérage.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires du zonage pluvial en fonction de l'aléa. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au zonage pluvial se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au zonage pluvial n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent. En cas de contradiction, les règles contraaires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles du zonage pluvial.

#### Définitions des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune

Conformément au PPRI, sont repérées au règlement graphique des bandes *non aedificandi* de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau non étudiés par le PPRI, dans lesquelles toute construction, murs de clôture compris, tout remblai ainsi tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits.

Conformément au zonage pluvial, dans une bande de 3 mètres depuis la crête des berges du lit du cours d'eau, toute urbanisation ou réalisation de clôture est interdite afin d'assurer l'accessibilité au lit du cours d'eau et son entretien.

#### Champ d'expansion des crues

Les champs d'expansion des crues identifiées par le SYBLE sont reportés au règlement graphique au titre de l'article R151-31. Dans ces zones, toute construction, murs de clôture compris, tout remblai ainsi tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits.

### **Risque "feu de forêt"**

#### Porter à connaissance de l'aléa "feu de forêt" (DDTM 34)

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

Dans les zones à risque de feu de forêt, toute occupation et utilisation du sol devra se référer à la Notice d'urbanisme issue du Porter à connaissance de l'Etat tel qu'annexé au présent règlement.

Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées.

## III. règlement écrit

En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

### Etude d'aléa

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

### Etude de risque

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort.

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité.

### Equipements de défense contre l'incendie de forêt

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) annexé au présent règlement doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

### Obligations légales de débroussaillage

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 reporté dans une annexe spécifique du présent plan. La carte des secteurs concernés est insérée dans ladite annexe en application de l'article L134-15 du code forestier.

La période favorable pour les travaux de débroussaillage est comprise sur les périodes de septembre à novembre et en février.

## **Risque "phénomène de retrait-gonflement des argiles"**

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à fort tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

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

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

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de

mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le guide « Construire en terrain argileux » est disponible sur le site [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire\\_en\\_terrain\\_argileux\\_reglementation\\_et\\_bonnes\\_pratiques.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf) et annexé au présent règlement.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/etude-geotechnique/recommandations-et-reglementations> et annexées au présent règlement.

### ***Risque sismique***

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Les règles constructives parasismiques sont annexées au présent règlement. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux. Les mesures constructives à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

### ***Risque "radon"***

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 correspondant aux communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles. Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace. On se reportera aux dispositions préconisées par le Ministère de la Santé sur le site <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/qu-est-ce-que-le-radon>.

### ***Périmètre sanitaire autour des installations d'assainissement***

Est reporté aux documents graphiques du règlement un périmètre d'une largeur de 100 mètres autour du terrain d'assiette support de la station d'épuration dans lequel sont interdites les constructions destinées à l'habitation.

## **ARTICLE 7 – PROTECTION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### ***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

En application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbre dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus à l'article R421-23-2 du même code, notamment dans les bois et forêts relevant du régime forestier.

### ***Éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique***

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés aux documents graphiques du règlement.

Ils correspondent à des éléments de la trame verte et bleue : haies, alignements d'arbres, zones humides et arbres remarquables.

Dans ces espaces, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- interdiction des constructions nouvelles ;
- interdiction des coupes et abattages d'arbres ; les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :
  - pour motif de sécurité publique,
  - pour motif sanitaire ou d'hygiène publique,
  - pour la réalisation d'aménagements d'intérêt collectif,
  - par des mesures de gestion "forestière" ;
- les coupes et abattages, dès lors qu'ils sont autorisés, ainsi que l'élagage seront réalisés en dehors des périodes de reproduction de la biodiversité ; la période favorable pour les coupes et abattages et l'élagage est comprise entre septembre à novembre ;
- dans les zones humides : interdiction des murs de clôtures nouveaux ; seuls l'entretien et la réparation de ceux existants sont autorisés, sous réserve d'être dotés de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (recherche d'une transparence hydraulique) ;
- maintien du bon fonctionnement hydrologique des zones humides et des cours d'eau.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L151-23 et représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent être interdits pour l'un des motifs suivants : la préservation d'un paysage, le maintien des équilibres ou des continuités écologiques ou la qualité végétale ou arboricole.

## **ARTICLE 8 – SERVITUDES D'URBANISME**

### ***Emplacements réservés***

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux programmes de logements, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique. Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés dans la Pièce III-6.

### ***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

En application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est délimité aux documents graphiques du règlement.

Le PLU comporte trois secteurs faisant l'objet d'OAP (cf. Pièce III-5) :

- Zone AU0 « Village Haut »
- Zone AU0 « Les Glabarèdes »
- Zone Ae « Mas Peyrus »

Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations

classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 9 – RAPPELS RELATIFS AU REGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

Les constructions sont soumises à permis de construire ou déclaration préalable dans les conditions définies aux articles L., R. et A. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles L. R. et A. 451-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies aux articles R. 421-12 et R. 425-12.

Les lotissements sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.



## **DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES**





## SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### 1-1 Définitions

Est reporté aux documents graphiques du règlement un périmètre d'une largeur de 100 mètres autour du terrain d'assiette support de la station d'épuration dans lequel sont interdites les constructions destinées à l'habitation.

Conformément aux articles R151-27 et R151-28, le présent règlement fait référence aux destinations et sous-destinations des constructions suivantes, dont la définition et le contenu sont précisées par les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 et exposées dans le tableau ci-dessous.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, elles sont soumises, le cas échéant, aux règles respectives déclinées dans le PLU.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes),</li> <li>• les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes</li> <li>• les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. <b>Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</b></li> </ul>
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec une surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public, notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination, notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

### 1-2 Rappels

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, elles sont soumises aux règles respectives déclinées dans le PLU.

Toutefois, conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Conformément à l'article R421-14 du Code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28.

Conformément à l'article R421-17 du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R151-27. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R151-28.

## ARTICLE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 – Dispositions générales applicables à d'autres modes d'occupation des sols

#### • CAMPINGS, CARAVANES, RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET HABITATIONS LEGERES DE LOISIR

La pratique du camping et l'aménagement de terrains de campings doivent se conformer aux dispositions des articles R111-31 à R111-35 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs (HLL) doivent se conformer aux dispositions des articles R111-37 à R111-40 du code de l'urbanisme. Elles peuvent être implantées dans les zones prévues à l'article R111-38 du même code. A défaut, elles sont soumises au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs doivent se conformer aux dispositions des articles R111-41 à R111-46 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent être installées que dans les zones prévues à l'article R111-42 du même code.

Les caravanes doivent se conformer aux dispositions des articles R111-48 à R111-50 du code de l'urbanisme. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

#### • RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs se définissent comme des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs, pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Elles doivent être facilement et rapidement démontables. (Art. R111-51 du code de l'urbanisme)

Elles sont soumises au régime de droit commun des constructions.

#### • DÉPÔTS À L'AIR LIBRE – MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION – MATÉRIAUX DE CARRIÈRES

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours ou être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le **plan départemental d'élimination des déchets** approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

#### • INSTALLATIONS DE STOCKAGE ET DE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Les autorisations d'installations de stockage et de traitement des déchets doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le **plan départemental d'élimination des déchets** approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

#### • AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Les affouillements et les exhaussements des sols sont interdits sauf :

- s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans une zone
- et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels.

Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés en zones A et N.

#### • ROUTES, CHEMINS, INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET AMENAGEMENTS LIES

En toutes zones, sont autorisés la création et l'aménagement de routes, chemins, pistes cyclables, sentiers pédestres et autres infrastructures de transport terrestre ainsi que les ouvrages et aménagements liés.

## 2.2 – Dispositions générales applicables à certaines catégories de constructions

L'autorisation des constructions mentionnées dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

### • MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre. Ils doivent être adaptés à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

### • PISCINES

Sauf dispositions particulières, les piscines, plages de piscine et locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables à toutes les constructions et doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

La construction de piscines admises en zone agricole et naturelle par le présent règlement ne pourra être autorisée qu'à **condition qu'elles soient liées à des habitations existantes légalement autorisées** (à la date d'approbation du PLU) et situées sur la même unité foncière dans les conditions visées par le règlement des zones.

### • ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

Les constructions d'abris de jardin ou de constructions légères isolées ne sont pas autorisées en zone agricole et naturelle **sauf si elles sont liées à une habitation existante légalement autorisée** (à la date d'approbation du PLU) et située sur la même unité foncière dans les conditions visées par le règlement des zones concernant les annexes.

Sauf dispositions particulières, ces constructions sont soumises aux mêmes règles que les habitations.

### • ANTENNES ÉRIGÉES SUR MATS – PYLÔNES – POTEAUX ET SUPPORTS D'ENSEIGNES

Les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes sont interdits quand ils ne sont pas **directement utiles et nécessaires** à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations 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.

### • ANTENNES RELAIS DE RADIOTÉLÉPHONIE MOBILE

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile sont interdites en zones urbaines et à urbaniser.

Dans les autres zones, elle doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants.

• LIGNES ELECTRIQUES HAUTE ET TRES HAUTE TENSION

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics au sens du 4° de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme.

En toutes zones, sont autorisées les constructions, installations, exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux ouvrages du réseau électrique HTB ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles d'implantations et de hauteur ne sont pas applicables à ces constructions et installations.

## SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. Elle correspond à 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.

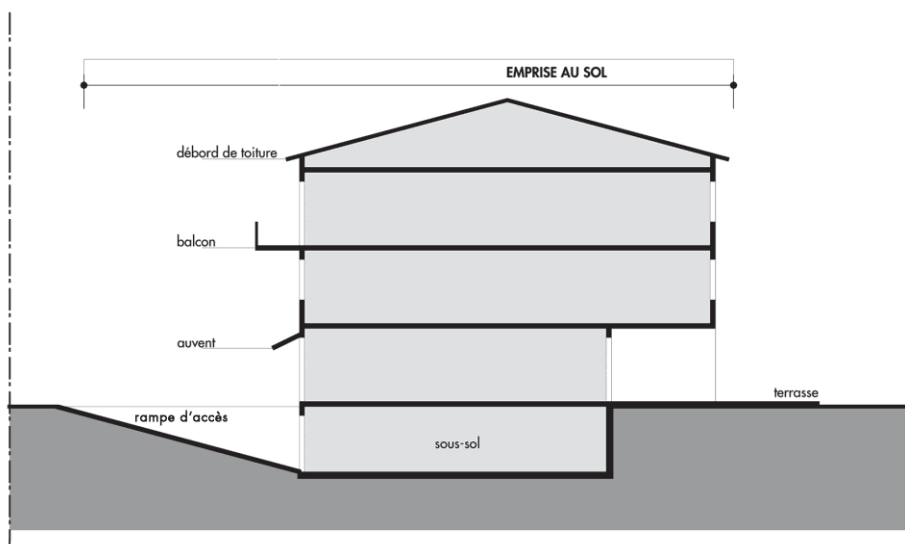
Sont notamment constitutifs d'une emprise au sol :

- Les dispositifs d'accessibilités des personnes à mobilité réduite (rampes d'accès),
- Les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non),
- Les bassins de rétention,
- Les auvents, pergolas, carports,
- Les jardinières et balcons,
- Les dispositions de protection contre le rayonnement solaire,
- Les ouvrages partiellement enterrés du fait de la pente du terrain.

Les terrasses de plain-pied et les plages de piscine ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Pour l'application du présent règlement, les terrasses de plain-pied s'entendent comme ne dépassant pas 30 cm par rapport au terrain naturel en tout point de la terrasse.

Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante, le calcul de l'emprise au sol inclut les emprises existantes.

Figure 1 : Emprise au sol



### 3.2 – Hauteur des constructions

La règle de hauteur est exprimée en mètres et/ou en nombre de niveaux.

Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), au faîtage pour les toitures en pente ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.

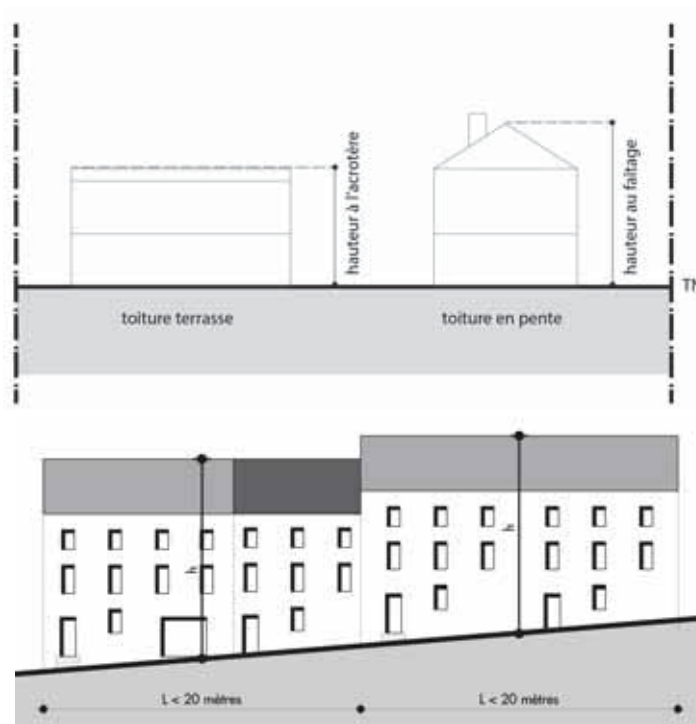
Lorsque la construction s'implante à l'alignement d'une voie ou emprise publique, le point bas de référence est constitué par le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement ou en second rang, le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement.

Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, ne sont comptabilisés que les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, y compris les combles aménagés et les étages en attique. Les niveaux enterrés et, le cas échéant, les niveaux inférieurs au niveau de la rue, ne sont pas comptabilisés.

#### Illustration de la règle des hauteurs

Figure 2 : Hauteur des constructions



### 3.3 – Implantation des constructions

#### Dans les zones urbaines et à urbaniser

L'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

Dans les opérations d'ensemble, les retraits fixes (ou imposés) par rapport à l'alignement seront privilégiés.



Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

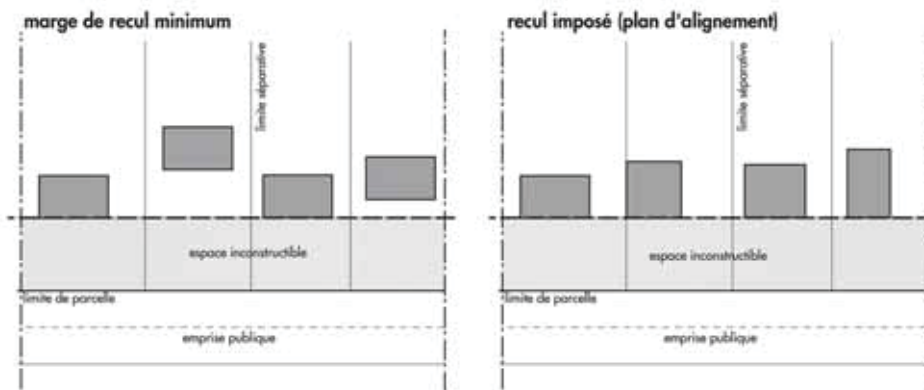
La limite des voies et emprises publiques est constituée selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et les voies publiques, y compris les pistes cyclables et les chemins piétonniers.
- la limite existante entre le domaine privé et les emprises publiques, telles que places publiques, parkings publics, cours d'eau, canaux, jardins et parcs publics, ...

L'implantation des constructions par rapport aux limites des voies privées (y compris celles ouvertes à la circulation publique) est régie par les dispositions applicables aux limites séparatives.

L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.

**Figure 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**



Cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies

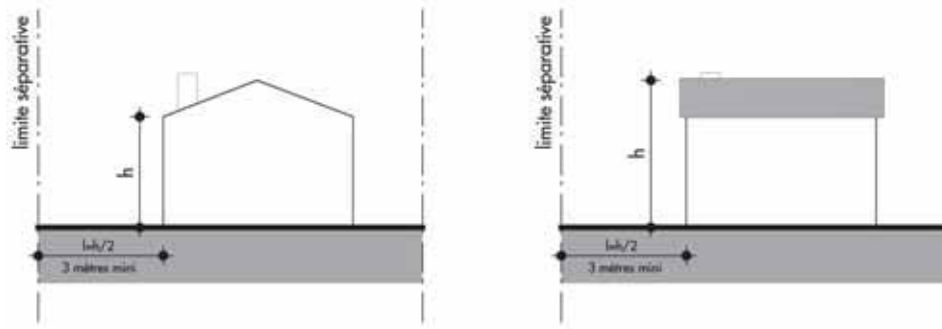


recul des constructions à l'intersection de deux ou de plusieurs voies

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives sont constituées par les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Figure 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives



En cas de règle d'implantation en recul des voies et emprises publiques et des limites séparatives, tout élément de la façade est pris en compte dans le calcul (balcons, auvents, débords de toiture, oriel, modénatures, devanture commerciale, panneaux solaires, ...).

## ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1 – Aspect extérieur des constructions

**Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier 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.**

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

#### Traitement des façades, des murs mitoyens et des pignons

Les murs de façades en pierres de pays sont préconisés.

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur et très visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

#### Toitures

Les toitures tuiles et toitures terrasse sont autorisées.

Les toits à 2 pentes sont préconisés.

Pour les toitures terrasse, il est préconisé de les végétaliser ou a minima de les recouvrir de lit de gravier couleur pierre locale.

#### Clôtures

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. Les murs de clôture édifiés en bordure des emprises publiques devront obligatoirement être en pierres de pays.

Les clôtures y compris les portails et portillons seront conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Selon les règles applicables par zone, elles présenteront une transparence à l'écoulement des eaux de ruissellement par l'usage, par exemple, de grillages ou de barbacanes.

#### Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables

Les capteurs solaires doivent être correctement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

#### Antennes et paraboles

Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour diminuer les impacts visuels de ces installations.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite.

#### Édicules techniques

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Les installations de conditionnement d'air doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

### **4.2 – Implantation et orientation des constructions**

L'implantation et l'orientation de toute nouvelle construction doivent être justifiées avec soin au regard :

- de l'espace public proche,
- de la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs,
- de la topographie,
- des contraintes bioclimatiques.

### **4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour toutes les constructions ou installations nouvelles, le respect de la réglementation thermique en vigueur est obligatoire. La recherche de la performance au-delà de la norme en vigueur est vivement encouragée, notamment pour la gestion du rafraîchissement en été (puits canadien, brise soleil, etc.).

Les dispositions bioclimatiques (optimisation des apports solaires en hiver et protections en été, inertie thermique) de même que les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

## **ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 – Espaces libres, espaces de pleine terre et plantations**

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

**Les espaces de pleine terre** correspondent aux espaces non construits répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

#### Dans les zones urbaines et à urbaniser

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet **d'un traitement paysager à dominante végétale d'essences locales**. On se reportera à la liste des essences préconisées en annexe du présent règlement.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés (à l'unité près) par des plantations de valeur équivalente tant au regard de l'essence sélectionnée que de son gabarit.

Est interdite la plantation d'espèces exogènes ou envahissantes (Herbe de la Pampa, Buddléia, Ailante, Robinier faux-acacia, Renouée du Japon, ...), ainsi que les espèces particulièrement inflammables dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments (Mimosa, Eucalyptus, résineux tels que Cypèrs, Thuyas, Pins).

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'au minimum un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 2 places.

Dans les opérations d'ensemble, un aménagement paysager des bandes de retrait par rapport aux emprises publiques est préconisé, en lien avec un traitement qualitatif des clôtures.

Les plantations nouvelles doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux bâtiments et un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres arbres.

## **5.2 – Surfaces éco-aménageables**

Les surfaces éco-aménagées correspondent aux surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces éco-aménageables sont représentées par :

- les haies végétales et les murs végétaux,
- les espaces libres,
- les toitures végétales.

### Définition et mode de calcul du coefficient de biotope

Le coefficient de biotope correspond au rapport entre les surfaces éco-aménagées et la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Il est calculé en appliquant un coefficient de valeur écologique aux surfaces éco-aménageables. Lorsqu'il est réglementé, le coefficient de biotope par surface s'entend comme un minimum.

Les coefficients de valeur écologique sont les suivants :

- pour les espaces libres imperméables, sans végétation (béton, bitume, dallage au sol, etc.) : **0**
- pour les espaces libres semi-perméables, sans végétation (dallage mosaïque, gravier, cailloutis, etc.) : **0,3**
- pour les surfaces plantées sur dalles avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,80 m : **0,5**
- pour les haies végétales les murs végétaux : **0,5**
- pour les toitures végétales : **0,6**
- pour les espaces libres plantés en pleine terre : **0,8**
- pour les espaces naturels non aménagés des terrains identifiés en référence à l'article L151-23 du code de l'urbanisme : **1**
- pour les autres espaces naturels non aménagés des terrains situés en continuité écologique avec d'autres espaces naturels environnants : **1**

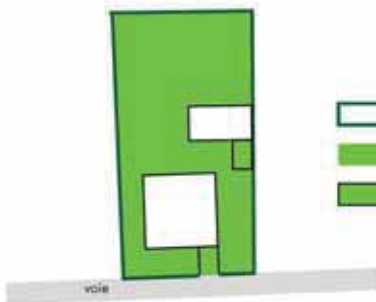
# Méthode d'application du coefficient de biotope (art. R.151-43 du code de l'urbanisme)



- constructions comptabilisées dans l'emprise au sol (cf. art. 3.1)
- espaces libres (cf. art. 5.1)



- constructions comptabilisées dans l'emprise au sol
- espaces libres
- espaces verts en pleine terre
- plantations



surfaces éco-aménageables prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope :

- haies végétales, murs végétaux
- espaces libres
- toitures végétales



coefficient de valeur écologique :

- surfaces imperméables, sans végétation (béton, bitume, dallage au sol, etc) = 0
- surfaces semi-perméables, sans végétation (dallage mosaïque, gravier, cailloutis, etc) = 0,3
- surfaces plantées sur dalles (avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm) = 0,5
- haies végétales et murs végétaux = 0,5
- toitures végétales = 0,6
- espaces verts plantés en pleine terre = 0,8
- espaces naturels non aménagés des terrains situés en continuité écologique avec d'autres espaces naturels environnants\* = 1

\* à apprécier au regard de l'occupation du sol, à l'échelle de la parcelle et de la zone du PLU concernée. La notion de continuité écologique suppose obligatoirement que les clôtures du terrain d'assiette soient «perméables» (transparence écologique).

exemple de calcul n°1 :



surface de la parcelle = 1 000 m<sup>2</sup>  
 emprise au sol des constructions = 200 m<sup>2</sup>  
 espaces libres = 800 m<sup>2</sup>  
 CES = 0,2

surfaces semi-perméables = 600 m<sup>2</sup> x 0,3 = 180 m<sup>2</sup>  
 surfaces plantées sur dalles = 4 m<sup>2</sup> x 0,5 = 2 m<sup>2</sup>  
 espaces verts plantés en pleine terre = 200 m<sup>2</sup> x 0,8 = 160 m<sup>2</sup>

CB = 342/1 000 = 0,3

exemple de calcul n°2 :



surface de la parcelle = 1 000 m<sup>2</sup>  
 emprise au sol des constructions = 200 m<sup>2</sup>  
 espaces libres = 800 m<sup>2</sup>  
 CES = 0,2

surfaces plantées sur dalles = 10 m<sup>2</sup> x 0,5 = 5 m<sup>2</sup>  
 haies végétales = 120 m<sup>2</sup> x 0,5 = 60 m<sup>2</sup>  
 toitures végétales = 40 m<sup>2</sup> x 0,6 = 24 m<sup>2</sup>  
 espaces naturels en continuité de zones naturelles environnantes = 400 m<sup>2</sup> x 1 = 400 m<sup>2</sup>

CB = 489/1 000 = 0,5

### **5.3 – Mesures préventives préconisées par l'évaluation environnementale**

Tout projet se référera utilement aux mesures d'évitement et de réduction préconisées par l'évaluation environnementale pour la mise en œuvre des projets (phase chantier, ...) et la sauvegarde de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

## **ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**

### **6-1 Dispositions applicables en toutes zones**

**Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale et sur des emplacements prévus à cet effet.**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement ouvertes au public est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ne doivent pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 3 mètres. La largeur minimale des emplacements est ramenée à :

- 2,50 mètres pour les aires collectives de stationnement,
- 2,00 mètres pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir avec un voile à droite.

Pour les emplacements destinés au stationnement des personnes à mobilité réduite, la largeur minimale est portée à 3,30 mètres.

Les groupes de garages individuels et places de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

**Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif**, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement de chaque zone sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute **tranche entamée**.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que le nombre obtenu par application de la règle de calcul n'est pas entier (dès la première décimale).

### **6-2 Modalités de réalisation**

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent aux occupations et constructions nouvelles, mais également pour le surplus de stationnement requis et généré par le projet en cas de modification des constructions existantes, y compris les changements de destination.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

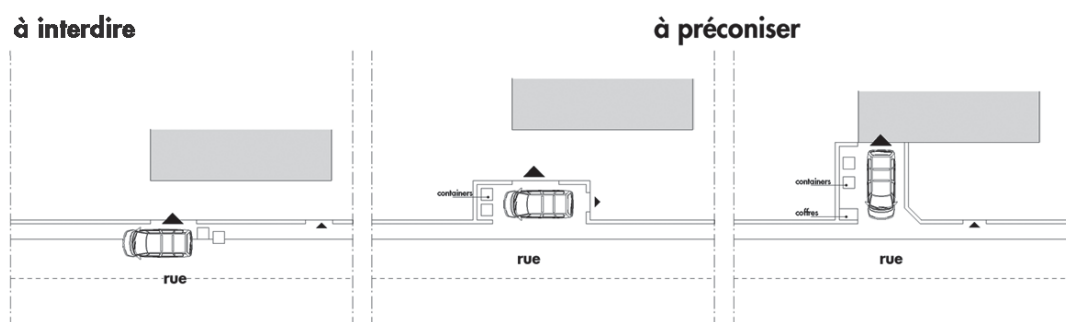
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

### 6-3 Dispositions particulières aux opérations d'ensemble

Les projets de lotissements et d'opérations d'ensemble doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.

Figure 5 : Stationnement dans les opérations d'ensemble



Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une surface supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, la réalisation de places de stationnement visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement.

### 6-4 Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

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

### 6-5 Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans les conditions définies par décret.

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 7.1 – Accès

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

**Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, le nombre d'accès sera limité à un seul par projet et sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation.

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

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

#### 7.2 – Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies privées ou publiques desservant les terrains constructibles devront avoir les caractéristiques suivantes :

##### Pour les voies existantes :

Elles devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

##### Pour les voies nouvelles :

La largeur minimale des voies est fixée à **6 mètres** pour les voies à double sens (**4,50 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,50 mètre**) et à **5 mètres** pour les voies en impasse ou à sens unique (**3,50 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,50 mètre**). Les trottoirs doivent être libres de tout obstacle.

Les voies en impasse nouvelles répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Elles comporteront une emprise de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, quand bien même elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.



### **7.3 – Cheminements piétonniers et pistes cyclables**

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables aménagés en site propre doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimale est de 3 mètres.

## **ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **8.1 – Eau potable & eaux brutes**

Les règles sont définies dans le règlement des zones. Il convient, en toutes hypothèses, de se référer au règlement de service de l'eau.

### **8.2 – Assainissement eaux usées**

Les règles sont définies dans le règlement des zones. Il convient, en toutes hypothèses, de se référer aux règlements de service de l'assainissement collectif et non collectif.

### **8.3 – Assainissement et gestion des eaux pluviales**

Les règles sont définies dans le règlement des zones. Il convient, en toutes hypothèses, de se référer aux prescriptions du zonage pluvial.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## Dispositions applicables à la zone UA

### *Caractère de la zone : zone urbaine mixte à caractère dense*

La zone UA correspond au centre ancien du village ; elle se caractérise par sa densité bâtie et par une mixité de fonctions urbaines (habitat, activités, artisanat et équipements).

### *Objectifs du PADD*

- conforter le tissu du centre ancien
- valoriser le cadre bâti autour des espaces publics
- permettre la création d'une vraie centralité villageoise

### *Rappel*

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- des zones à risque de ruissellement et de feu de forêt,
- la servitude d'utilité publique AS1.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions générales et des dispositions communes à tout ou partie des zones auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.



## SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.1 – Destinations et sous-destinations

Sous réserve des occupations et utilisations du sols interdites ou admises sous conditions au titre du zonage pluvial, le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites, admises ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à tout ou partie des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●	
	Restauration			●
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma	●		
	Hôtels			●
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition			●
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

#### 1.2 – Constructions soumises à conditions particulières

Les constructions à destinations d'**artisanat et commerce de détail** ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la fonction résidentielle, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité, de tranquillité et de sécurité publiques.

### **1.3 – Types d'activités interdites**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

### **1.4 – Types d'activités soumises à conditions particulières**

Sans objet

## **ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

## **SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

#### **3.2 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres au faîtage** ou **7,50 mètres à l'acrotère** à partir du terrain naturel, **dans la limite de R+1.**

#### **3.3 – Implantation des constructions**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées **à l'alignement.**

Une implantation en retrait est admise à condition que la continuité du front bâti soit assurée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Lorsque la construction n'est pas éditée à l'alignement, une distance minimale de **5 mètres** à compter de la clôture implantée à l'alignement devra être respectée en tout point de la construction, sauf si :

- le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin existant implanté en retrait de l'alignement ;
- le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les extensions et surélévations des constructions existantes, y compris les annexes, qui ne respectent pas les implantations ci-dessus.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives (y compris les limites de fond de parcelle), soit en retrait de celles-ci sous réserve que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres.**

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les extensions et surélévations des constructions existantes, y compris les annexes, qui ne respectent pas les implantations ci-dessus.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

## ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1 – Caractéristiques architecturales et paysagères

#### Toitures

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte couleur terre cuite naturelle. Les versants de la toiture, d'une pente comprise entre 27 et 33 %, doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions voisines existantes.

Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement (40 % maximum de la superficie du dernier niveau) soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Pour les toitures terrasses non accessibles, les matériaux d'étanchéité seront masqués à la vue ou recouverts de graviers ; pour les toitures terrasses accessibles, elles seront recouvertes de bois ou d'un dallage en terre cuite.

#### Façades

- **Composition des façades**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement des ouvertures des constructions existantes. L'axe des baies principales devra être aligné ainsi que les linteaux.

- **Nature et finition des enduits**

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits ; seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

**Les murs des façades donnant sur la RD113 seront en pierres de pays à joints creux.**

L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de sable ou de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques sont interdits. Divers types de finition pourront être envisagés : taloché, lissé fin à la truelle, etc. La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le centre ancien, ou s'inspirer de la palette des teintes des façades environnantes (ton pierre locale).

- **Grilles, balcons et auvents**

Pour les grilles et les garde-corps, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont à proscrire. Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage vertical simple avec main-courante et lisse basse. Les balustres sont interdits.

- **Matériaux proscrits**

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

#### Devantures commerciales

Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.



### Clôtures

Les clôtures doivent permettre de laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement, y compris les murs en pierres de pays ou maçonnés (intégration de barbacanes).

- **Clôtures en limite des voies et emprises publiques**

Les clôtures nouvelles auront une hauteur minimale de **1,80 mètre** et maximale de **2,10 mètres**. Elles seront obligatoirement réalisées en pierres de pays à joints secs. Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits.

Les clôtures existantes pourront être conservées en l'état. En cas de modification, elles devront respecter les prescriptions applicables aux clôtures nouvelles.

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures sera au plus égale à **1,80 mètre**. Elles pourront être constituées d'un mur bahut en pierres de pays éventuellement doublé d'une haie vive. Les grillages sont interdits. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces diversifiées.

Les clôtures existantes pourront être conservées en l'état. En cas de modification, elles devront respecter les prescriptions applicables aux clôtures nouvelles.

### Portails

Les portails seront en métal et de forme simple, soit pleins soit composés d'une grille à barreaudage vertical. Ils ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

### Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction ; ils doivent être masqués à la vue depuis les emprises publiques, en particulier la RD113.

### Antennes et paraboles - climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne peuvent être apposés directement sur la façade ; ils doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les bâtiments auxquels elles se réfèrent. Les chalets de jardin en bois, y compris transportables ou démontables, sont interdits.

## **4.2 – Implantation et orientation des constructions**

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

## **4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

## **ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 – Espaces libres et plantations**

Au minimum 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existants devront être intégralement maintenus ou remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes. (*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*)

## 5.2 – Surfaces éco-aménageables

Sans objet

## ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

### 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé *a minima* :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 15 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	Un nombre de place égal à 25 % de la capacité d'accueil de l'établissement
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP
	Hôtels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Un nombre de place égal à 25 % de la capacité d'accueil de l'établissement

### 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations :

Il est imposé une surface de stationnement au moins égale à 0,50 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les immeubles de bureaux :

Il est imposé 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

## ARTICLE 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 8.1 – Eau potable

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

### 8.2 – Assainissement eaux usées

#### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées à un réseau public de collecte des eaux usées garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

#### Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique des services compétents.

#### Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique des services compétents. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### 8.3 – Assainissement et gestion des eaux pluviales

**Une récupération des eaux pluviales à la parcelle est préconisée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour toutes nouvelles constructions.**

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier l'équilibre du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

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. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, la commune et le Département.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- Pour les projets sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure à 1 ha (faisant l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'eau) : création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ;

Prescriptions d'aménagement des ouvrages de rétention :

- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle, seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées ; les noues de rétention sont interdites ;
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

En toutes hypothèses, il convient de se référer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. (cf. Pièce IV-4)

**8.4 – Électricité**

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

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les réseaux électriques établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération d'aménagement doivent obligatoirement prévoir un système de régulation d'intensité agréé par les services techniques de la commune.

**8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions et installations devront obligatoirement être raccordées au réseau numérique (internet ADSL ou fibre optique lorsqu'il existe) par un système souterrain.

**8.6 – Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de construction.

Pour les opérations d'aménagement et les lotissements, les containers devront être situés dans un local clos.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doivent être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

**8.7 – Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

III. règlement écrit

## Dispositions applicables à la zone UN

### ***Caractère de la zone : zone urbaine peu dense à forte sensibilité environnementale et paysagère***

La zone UN est une zone urbaine peu équipée qui présente un caractère peu dense avec un bâti de type pavillonnaire en cœur de parcelle ; elle est marquée par un important couvert végétal et s'inscrit dans le périmètre de zones naturelles protégées (site NATURA 2000) et inventoriées (ZNIEFF) ainsi que dans un paysage remarquable (vues sur le Pic St-Loup). La commune n'envisage pas de renforcer les équipements de cette zone qui doit rester faiblement urbanisée.

La zone UN correspond au "village haut" situé au contact du centre ancien et de part et d'autre de la RD113 ; par rapport à la zone Nh du "village bas", la zone UN est caractérisée par un parcellaire de taille plus réduite et par une occupation bâtie plus importante (terrains majoritairement inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup> de surface, peu ou pas de terrains non bâtis).

La zone comprend un secteur UNa d'assainissement non collectif.

### ***Objectifs du PADD***

- Maîtriser la densification des quartiers en préservant la trame végétale existante
- Intégrer les constructions dans le paysage

### ***Rappel***

La zone UN est en tout ou partie concernée par :

- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23,
- des orientations d'aménagement et de programmation (**OAP « Les Glabarèdes »**),
- des zones à risque de ruissellement et de feu de forêt,
- les servitudes d'utilité publique AS1 et I4.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions générales et des dispositions communes à tout ou partie des zones auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.



## SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.1 – Destinations et sous-destinations

Sous réserve des occupations et utilisations du sols interdites ou admises sous conditions au titre du zonage pluvial, le tableau suivant identifie les destinations ou sous-destinations pour lesquelles les constructions sont interdites, admises ou soumises à conditions particulières (en plus des interdictions et limitations mentionnées dans les dispositions communes à tout ou partie des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions) :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement	•		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		•	
	Restauration		•	
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		•	
	Cinéma	•		
	Hôtels		•	
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			•
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			•
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			•
	Salles d'art et de spectacles			•
	Equipements sportifs			•
	Lieux de culte			•
	Autres équipements recevant du public			•
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau		•	
	Centre de congrès et d'exposition	•		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		



## **1.2 – Constructions soumises à conditions particulières**

### Disposition applicable à l'ensemble de la zone

Les constructions à destinations d'**artisanat et commerce de détail**, d'**activités de services**, de **restauration**, d'**hôtels** et de **bureau** ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité, de tranquillité et de sécurité publiques.

### Orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation est indiqué au règlement graphique. L'urbanisation de ce secteur devra être compatible avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation propres au secteur (OAP « Les Glabarèdes »)**.

## **1.3 – Types d'activités interdites**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

## **1.4 – Types d'activités soumises à conditions particulières**

Sans objet

## **ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

## **SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette.

### **3.2 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **5,50 mètres au faitage** ou **4,50 mètres à l'acrotère**, à partir du terrain naturel, **dans la limite d'un niveau (RdC)**.

### **3.3 – Implantation des constructions**

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal est de **5 mètres** par rapport à l'alignement. Toutefois, des reculs supérieurs peuvent être imposés afin de permettre notamment le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les extensions et surélévations des constructions existantes, y compris les annexes, qui ne respectent pas le recul minimal imposé,
- pour préserver un arbre de haute tige ou un élément identifié au titre de l'article L151-23.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de **15 mètres** à compter de l'axe de la RD113.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **5 mètres**.

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les extensions et surélévations des constructions existantes, y compris les annexes, qui ne respectent pas le recul minimal imposé,
- pour préserver un arbre de haute tige ou un élément identifié au titre de l'article L151-23.

Une marge de recul de **5 mètres** minimum est imposée entre toute construction nouvelle et les limites des espaces naturels contribuant aux continuités écologiques ou les limites d'un espace boisé classé.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ( $L \geq H$ ).

Les liaisons architecturales réalisées entre deux bâtiments séparés sur un même terrain ne peuvent permettre de déroger aux présentes dispositions et sont en conséquence interdites.

## ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1 – Caractéristiques architecturales et paysagères

#### Toitures

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal ou assimilées, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 27 et 33 %.

Seules les toitures terrasses non accessibles sont autorisées. Elles doivent être végétalisées ou recouvertes de graviers.

#### Façades

Les enduits de façades seront de teintes naturelles ou blanche selon le nuancier disponible en Mairie.

**Les murs des façades donnant sur la RD113, sur le chemin de Roubiac et sur le chemin de Tourrière seront en pierres de pays.**

#### Clôtures

Les clôtures doivent permettre de laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement, y compris les murs en pierres de pays ou maçonnés (intégration de barbacanes).

- **Clôtures en limite des voies et emprises publiques**

Les clôtures auront une hauteur maximale de **1,60 mètre** par rapport au terrain naturel et seront réalisées en pierres de pays à joints secs.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits.

**En bordure de la RD113**, l'édification des murs de clôture devra respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD113.

- **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures auront une hauteur maximale de **1,80 mètre** au-dessus du terrain naturel. Elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou de claires voies établies ou non sur un mur bahut. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces diversifiées.

Les grillages et murs bahut devront comprendre des dispositifs permettant le passage de la petite faune terrestre.

#### Murets en pierres sèches

Les murets en pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés. La restauration doit être exécutée suivant les techniques traditionnelles (pierres assemblées sans joints apparents).

#### Matériaux proscrits

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

### **4.2 – Implantation et orientation des constructions**

Les constructions doivent être implantées de manière à limiter :

- la suppression des arbres de haute tige existants sur le terrain d'assiette,
- les modifications du relief naturel du terrain (affouillements, terrassements et remblaiements).

### **4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

## **ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 – Espaces libres et plantations**

Au minimum 50 % des espaces libres seront laissés en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants devront être intégralement maintenus ou remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes. (*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*)

### **5.2 – Surfaces éco-aménageables**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,5 minimum.

## **ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**

### **6.1 – Stationnement des véhicules motorisés**

Il est exigé *a minima* :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Besoins minima</b>
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	Un nombre de place égal à 25 % de la capacité d'accueil de l'établissement
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP
	Hôtels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé	

	et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP

- **Dispositions particulières applicables aux terrains situés en bordure de la RD113 :**

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

Les accès aux parcelles doivent être aménagés de manière à permettre le stationnement ponctuel d'au moins deux véhicules sans débordement sur le domaine public.

## 6.2 – Stationnement des vélos

### Pour les immeubles d'habitations :

Il est imposé une surface de stationnement au moins égale à 0,50 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Pour les immeubles de bureaux :

Il est imposé 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

### ARTICLE 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 8.1 – Eau potable

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

#### 8.2 – Assainissement eaux usées

##### Eaux usées

- **Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UNa :**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées à un réseau public de collecte des eaux usées garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

- **En secteur UNa :**

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

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

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

#### Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique des services compétents.

#### Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique des services compétents. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### **8.3 – Assainissement et gestion des eaux pluviales**

**Une récupération des eaux pluviales à la parcelle est préconisée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour toutes nouvelles constructions.**

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier l'équilibre du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

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. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, la commune et le Département.

#### Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- Pour les projets sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure à 1 ha (faisant l'objet d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau) : création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ;
- Pour les autres projets réalisés sur une assiette foncière minimale de 1000 m<sup>2</sup> et/ou issus d'une division parcellaire engendrant plus de 1 logement supplémentaire : les surfaces imperméables projetées supplémentaires seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent à :
  - Augmentation des surfaces imperméabilisées de 15 à 30 % par rapport à l'état existant : 60 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé supplémentaire

- Augmentation des surfaces imperméabilisées supérieure ou égale à 30 % par rapport à l'état existant : 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé supplémentaire.
- Les dispositifs de rétention seront réglés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite suffisamment faible afin de représenter les caractéristiques du sol initial ; toutefois, le débit de fuite sera calculé afin de permettre la vidange du bassin en moins de 24 heures ; il est retenu, conformément aux prescriptions de la DDTM34, un débit de fuite compris entre le débit biennal et quinquennal initial généré par la zone d'étude.

En toutes hypothèses, il convient de se référer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. (cf. Pièce IV-4)

#### **8.4 – Électricité**

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

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les réseaux électriques établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération d'aménagement doivent obligatoirement prévoir un système de régulation d'intensité agréé par les services techniques de la commune.

#### **8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions et installations devront obligatoirement être raccordées au réseau numérique (internet ADSL ou fibre optique lorsqu'il existe) par un système souterrain.

#### **8.6 – Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de construction.

Pour les opérations d'aménagement et les lotissements, les containers devront être situés dans un local clos.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doivent être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

#### **8.7 – Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**





## Dispositions applicables à la zone AU0

### *Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à moyen terme*

La zone AU0 correspond à deux secteurs d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme :

- Un secteur situé au contact du centre-village, au Nord, lieu-dit "Le Causse", destiné à un programme mixte à vocation principale d'habitat à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- Un secteur situé au Sud du centre-village, lieu-dit « Les Glabarèdes », à vocation d'habitat individuel.

L'urbanisation de la zone devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation propres à chaque secteur (OAP « Village Haut » et OAP « Glabarèdes »).

### *Objectifs du PADD*

- prendre en compte les besoins futurs en logements
- affirmer la centralité villageoise

### *Rappel*

La zone AU0 est en tout ou partie concernée par :

- des orientations d'aménagement et de programmation (**OAP « Village Haut » et OAP « Glabarèdes »**),
- des zones à risque de ruissellement et de feu de forêt,
- la servitude d'utilité publique AS1.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions générales et des dispositions communes à tout ou partie des zones auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.



## SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### 1- *Conditions d'ouverture à l'urbanisation*

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- la mise en service préalable d'une ressource en eau potable complémentaire permettant de satisfaire les besoins de la population à l'échelle de l'unité de distribution en période de pointe,
- la mise en service préalable d'un dispositif d'amélioration du traitement bactériologique de la station d'épuration des eaux usées.

### 2- *Modalités d'ouverture à l'urbanisation*

L'urbanisation du secteur Nord sera autorisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation propres au secteur (OAP « Village Haut »)**.

L'urbanisation du secteur Sud sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements en compatibilité avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation propres à la zone (OAP « Glabarèdes »)**.

## SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sans objet



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## Dispositions applicables à la zone A

### *Caractère de la zone : zone à vocation agricole*

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles ; elle couvre les surfaces agricoles de la commune, exploitées ou non, en particulier les terrains classés en AOP.

La zone A comprend plusieurs secteurs particuliers :

- Ae : STECAL délimité autour du Mas Peyrus ; le projet œnotouristique à réaliser dans ce secteur devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation propres au secteur (OAP « Mas de Peyrus »)
- Ap : secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère situés en bordure de la RD113 (plaine de Seuilles), autour du Domaine de la Figarède, dans la combe de Mortières et sur le versant Nord du Pic Saint-Loup (Ubac)

### *Objectifs du PADD*

- préservation du potentiel agricole
- maintenir une agriculture dynamique et durable sur le territoire communal
- soutenir le développement d'un projet œnotouristique (secteur Ae)

### *Rappel*

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- des espaces boisés classés,
- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23,
- des orientations d'aménagement et de programmation (**OAP « Mas de Peyrus »**),
- des zones à risque d'inondation, de ruissellement et de feu de forêt,
- les servitudes d'utilité publique AS1, AC2, I4 et PM1.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions générales et des dispositions communes à tout ou partie des zones auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.





## SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.1 – Constructions interdites

Sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1-2.

#### 1.2 – Constructions soumises à conditions particulières

Sous réserve des occupations et utilisations du sols interdites ou admises sous conditions au titre du zonage pluvial, sont autorisées les constructions suivantes.

- **Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ae et Ap :**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- Les constructions nouvelles à destination de logement, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes ou en cours de création,
  - de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation et une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> pour les annexes, dans la limite d'un seul logement par exploitation,
  - d'être réalisées en extension du bâti de l'exploitation ou dans un rayon de 50 mètres de tout point des bâtiments de l'exploitation,
  - Les annexes sont autorisées sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation.
- 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'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (hors exploitations agricoles) et légalement autorisées, limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) **dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**  
Ces extensions sont autorisées en une seule fois, sur la base de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, **sans création de nouveau logement.**
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées (y compris les piscines), dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (toutes annexes confondues), ramenée à 15 m<sup>2</sup> **dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel**, et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation,

- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Dans le secteur Ae**

Sont admises les constructions à destination de logement et d'hôtels réalisées dans le cadre d'un aménagement paysager et architectural d'ensemble et dans la limite de 350 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

Les constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation propres au secteur (OAP « Mas de Peyrus »).

- **Dans le secteur Ap :**

Sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, excepté les logements, à condition d'être accolées au bâti existant et qu'elles conservent la même destination,
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Dans l'ensemble de la zone :**

Sont autorisés les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

### **1.3 – Types d'activités interdites**

Sans objet

### **1.4 – Types d'activités soumises à conditions particulières**

Sans objet

## **ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

## **SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 – Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### 3.2 – Hauteur des constructions

#### Constructions destinées au logement

La hauteur maximale des constructions est fixée à **5,50 mètres au faitage** ou **4,50 mètres à l'acrotère**, dans la limite d'un niveau (R+0), à partir du terrain naturel.

Dans le cas des travaux de réhabilitation et/ou d'extension, la hauteur maximale de la construction est limitée à la **hauteur du bâtiment existant**.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à **3,50 mètres**, à partir du terrain naturel.

#### Autres constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder **7,50 mètres** au faitage ou en haut de l'acrotère, à partir du terrain naturel.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Dans le cas des travaux de réhabilitation et/ou d'extension, la hauteur maximale des constructions est limitée à la **hauteur des bâtiments existants**.

### 3.3 – Implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies au moins égale à :

- **30 mètres** pour la RD113,
- **15 mètres** pour les autres voies et emprises publiques, avec un minimum de **5 mètres** à compter de l'alignement.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à **5 mètres**.

**En secteur Ae**, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives. Pour l'application de la présente disposition, les limites du secteur Ae sont considérées comme limites séparatives.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Sans objet

## ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1 – Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions nouvelles autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

- **Matériaux**

Les murs séparatifs d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales tant en termes de matériaux que de couleur.

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

**Pour les projets de réhabilitation et/ou d'extension, la typologie du bâti existant devra être strictement respectée.**

- **Toitures**

L'usage de la tuile plate est interdit. Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal ou assimilées, en terre cuite de teinte claire. Les toitures terrasses sont interdites, y compris si elles ne sont pas accessibles.

- **Gabarit et volumétrie des bâtiments**

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel ; chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

- **Façades**

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

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

- **Nature et finition des enduits**

En général, pour les travaux de réhabilitation et/ou d'extension, les façades réalisées en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

Pour les autres constructions, l'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de sable ou de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques sont interdits. Divers types de finition pourront être envisagés : taloché, lissé à la truelle, etc. La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans la commune (pigment naturel du terroir).

**Les murs des façades donnant sur la RD113 seront en pierres de pays.**

- **Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)**

Les clôtures seront végétales, éventuellement doublées d'un grillage. Elles ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

**En bordure de la RD113**, l'édification des murs de clôture pourra être autorisée. En ce cas, ils seront nécessairement réalisés en pierre de pays à joints secs et devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD113. Ils devront permettre de laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement (intégration de barbicanes).

Les logements ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.

Les clôtures en limites séparatives devront comprendre des dispositifs permettant la circulation de la petite faune terrestre.

- **Matériaux et couleurs**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les teintes utilisées pour les façades devront s'intégrer au site.

Pour les toitures, toute utilisation de couleur claire et/ou réfléchissante à la lumière est interdite.

- **Murets en pierres sèches**

Les murets en pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés. La restauration doit être exécutée suivant les techniques traditionnelles (pierres assemblées sans joints apparents).

## **4.2 – Implantation et orientation des constructions**

L'implantation des bâtiments agricoles doit permettre que les aires et les cours de service soient le moins visible possible depuis les voies et les espaces extérieurs publics.

Les constructions doivent être implantées de manière à limiter :

- la suppression des arbres de haute tige existants sur le terrain d'assiette,
- les modifications du relief naturel du terrain (affouillements, terrassements et exhaussements).

### 4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

## ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Au sein des exploitations, les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>. **Excepté en secteur Ae**, ces surfaces plantées doivent représenter au minimum 20 % du terrain d'assiette des constructions.

Les arbres de haute tige doivent appartenir à une palette végétale d'essences locales (cf. annexes).

Les haies monospécifiques sont interdites.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées.

### 5.2 – Surfaces éco-aménageables

Sans objet

## ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

### 6-1 – Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé a minima :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	En fonction des besoins de l'exploitation
Habitation	Logement	2 places par logement

### 6-2 – Stationnement des vélos

Sans objet

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

## ARTICLE 8 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et 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.

### 8.2 – Assainissement eaux usées

#### Eaux usées domestiques :

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

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

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

#### Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

#### Effluents d'origine agricole et autres :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

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

### 8.3 – Assainissement et gestion des eaux pluviales

**Une récupération des eaux pluviales à la parcelle est préconisée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour toutes nouvelles constructions.**

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier l'équilibre du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

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. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, la commune et le Département.

*Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :*

- Pour tout projet induisant une imperméabilisation des sols de plus de 500 m<sup>2</sup> et pour tout projet de construction : création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20%, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ;
- Les dispositifs de rétention seront régulés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite suffisamment faible afin de représenter les caractéristiques du sol initial ; toutefois, le débit de fuite sera calculé afin de permettre la vidange du bassin en moins de 24 heures ; il est retenu, conformément aux prescriptions de la DDTM34, un débit de fuite compris entre le débit biennal et quinquennal initial généré par la zone d'étude.

En toutes hypothèses, il convient de se référer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. (cf. Pièce IV-4)

## **8.4 – Électricité**

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

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les réseaux électriques établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération d'aménagement doivent obligatoirement prévoir un système de régulation d'intensité agréé par les services techniques de la commune.

## **8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions et installations devront obligatoirement être raccordées au réseau numérique (internet ADSL ou fibre optique lorsqu'il existe) par un système souterrain.



### **8.6 – Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de construction.

Pour les opérations d'aménagement et les lotissements, les containers devront être situés dans un local clos.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doivent être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

### **8.7 – Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



## Dispositions applicables à la zone N

### *Caractère de la zone : zone naturelle protégée*

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N correspond aux espaces naturels, boisés et milieux humides, coupures d'urbanisation ainsi qu'aux espaces faiblement urbanisés à protéger notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, pour lesquels la commune ne prévoit pas d'augmenter l'occupation bâtie.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- Nh : "Village bas", secteur caractérisé par un parcellaire de très grande taille et peu morcelé avec une présence remarquable d'espaces naturels (boisements, prairies et jardins, vignes), également situé en grande partie dans le cône de vue paysager sur le Pic St-Loup depuis la RD113 ; il comprend un sous-secteur Nha d'assainissement non collectif,
- Nhm : secteur couvrant les Mas de Tourrière et de Roubiac, dans lequel des extensions et annexes des habitations existantes peuvent être admises,
- NI : Accueil touristique et parking du Pic Saint-Loup.

### *Objectifs du PADD*

- protéger strictement les grands espaces naturels à enjeux écologiques et/ou paysagers
- stopper l'étalement urbain du village
- préserver le paysage naturel autour des mas de Tourrière et de Roubiac
- permettre une requalification du site du parking du Pic Saint-Loup

### *Rappel*

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- des espaces boisés classés,
- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23,
- des orientations d'aménagement et de programmation (**OAP « Les Glabarèdes »**),
- des zones à risque d'inondation, de ruissellement et de feu de forêt,
- les servitudes d'utilité publique AS1, AC2, AR6, I4 et PM1.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions générales et des dispositions communes à tout ou partie des zones auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.



## SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.1 – Constructions interdites

Sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1-2.

#### 1.2 – Constructions soumises à conditions particulières

Sous réserve des occupations et utilisations du sols interdites ou admises sous conditions au titre du zonage pluvial, sont autorisées les constructions suivantes.

- **Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nh, Nha, Nhm et NI :**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (hangars de stockage et d'entretien du matériel agricole, **excepté les logements**), dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; pour les bâtiments agricoles liés aux exploitations existantes à la date d'approbation du PLU, cette emprise au sol maximale peut être cumulée avec l'emprise au sol existante ;
- Les installations techniques nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- **Dans les secteurs Nh et Nha :**

Sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (hors exploitations agricoles) et légalement autorisées, limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.  
**Dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel**, la surface de plancher totale (existant + extension) ne pourra excéder 120 m<sup>2</sup>.  
Ces extensions sont autorisées en une seule fois, sur la base de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, **sans création de nouveau logement**.
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées (y compris les piscines), dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (toutes annexes confondues), ramenée à 15 m<sup>2</sup> **dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel**, et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation,
- Les installations techniques nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Dans le secteur Nhm :**

Sont autorisées :

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par logement et sous réserve qu'elles soient en bonne insertion dans l'environnement et le paysage et qu'elles respectent le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.  
Ces extensions sont autorisées en une seule fois, sur la base de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, **sans création de nouveau logement.**
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (ramenée à 15 m<sup>2</sup> **dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel**) et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 15 mètres autour de l'habitation.

- **Dans le secteur NI :**

Sont autorisées :

- Les installations légères liées à l'ouverture au public du site du Pic Saint-Loup (tables de pique-nique, ...) sous réserve que ces installations soient en bonne insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- Les aires de stationnement perméables.

- **Dans l'ensemble de la zone :**

Sont autorisés les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

### ***1.3 – Types d'activités interdites***

Sans objet

### ***1.4 – Types d'activités soumises à conditions particulières***

Sans objet

## **ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

## **SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### ***3.1 – Emprise au sol des constructions***

Sans objet

### 3.2 – Hauteur des constructions

#### Dans les secteurs Nh, Nha et Nhm :

Dans le cas des travaux d'extension, la hauteur maximale de la construction est limitée à la **hauteur du bâtiment existant**.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à **3,50 mètres**, à partir du terrain naturel.

#### En secteur NI :

La hauteur maximale des installations légères ne peut excéder **4,50 mètres au faitage ou 3,50 mètres à l'acrotère**, à partir du terrain naturel.

#### Dans le reste de la zone N

La hauteur des constructions ne peut excéder **7,50 mètres** au faitage ou en haut de l'acrotère, à partir du terrain naturel.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

### 3.3 – Implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal est de **5 mètres** par rapport à l'alignement. Toutefois, des reculs supérieurs peuvent être imposés afin de permettre notamment le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de **15 mètres** de l'axe de la RD113.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dans l'ensemble de la zone**

Une marge de recul de **5 mètres** minimum est imposée entre toute construction nouvelle et les limites des espaces naturels contribuant aux continuités écologiques ou les limites d'un espace boisé classé.

- **Dans les secteurs Nh, Nha et Nhm**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à :

- 10 mètres pour les secteurs Nh et Nha,
- 5 mètres pour le secteur Nhm.

Pour l'application des présentes dispositions, les limites de secteurs sont assimilées à des limites séparatives.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- **Dans les secteurs Nh, Nha et Nhm**

Les extensions doivent obligatoirement être accolées aux bâtiments existants ; les liaisons architecturales réalisées entre deux bâtiments séparés sont interdites.

- **Dans le reste de la zone N**

Non réglementé



## ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1 – Aspect extérieur des constructions

#### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

#### Dans les secteurs Nh et Nha

- **Toitures**

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 27 et 33 %.

Les toitures en terrasses sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées ou recouvertes d'un lit de gravier couleur pierre locale.

- **Façades**

Les enduits de façades seront de teintes similaires aux constructions existantes sur le terrain.

**Les murs des façades donnant sur la RD113 et sur le chemin de Roubiac seront en pierres de pays.**

- **Clôtures**

**Les clôtures en limite des voies et emprises publiques** auront une hauteur maximale de **1,60 mètre** et seront réalisées en pierres de pays à joints secs.

Les clôtures en limites séparatives devront comprendre des dispositifs permettant le passage de la petite faune terrestre.

Les clôtures doivent permettre de laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement, y compris les murs en pierres de pays ou maçonnes (intégration de barbacanes).

#### Dans le secteur Nhm

**Pour les projets de réhabilitation et/ou d'extension, la typologie du bâti existant devra être strictement préservée.**

- **Toitures**

L'usage de la tuile plate est interdit. Les constructions doivent être couvertes avec des tuiles canal ou assimilées, de préférence de récupération.

- **Gabarit et volumétrie des bâtiments**

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel ; chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

- **Façades**

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

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Elles seront obligatoirement en alu, zinc, terre cuite ou cuivre ; les plastiques et PVC sont proscrits.

Pour les travaux de réhabilitation et/ou d'extension, seules les façades en pierre de taille, à joints minces, sont autorisées.

Pour les constructions nouvelles, **les murs des façades principales seront en pierres de pays** ; pour les autres façades (non visibles depuis les emprises publiques), les enduits sont autorisés. L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de sable ou de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques sont interdits. Divers types de finition pourront être envisagés : taloché fin, etc. La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le village, ou s'inspirer de la palette des teintes des façades environnantes.

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

- **Clôtures**

Les clôtures doivent permettre de laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement, y compris les murs en pierres de pays ou maçonnés (intégration de barbacanes).

**Les clôtures en limite des voies et emprises publiques** auront une hauteur maximale de **1,60 mètre** et seront réalisées en pierres de pays à joints secs. Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits.

**En limite séparative**, la hauteur des clôtures sera au plus égale à **1,80 mètre** ; elles seront constituées d'un mur bahut en pierres de pays éventuellement doublé d'une haie vive. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces diversifiées. Les clôtures devront comprendre des dispositifs permettant le passage de la petite faune terrestre.

- **Portails**

Les portails seront pleins, en métal et de forme simple. Ils ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- **Murets en pierres sèches**

Les murets en pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés. La restauration doit être exécutée suivant les techniques traditionnelles (pierres assemblées sans joints apparents).

- **Matériaux et couleurs**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site. Les couleurs doivent respecter les tonalités des matériaux locaux.

Pour les toitures, toute utilisation de couleur claire et/ou réfléchissante à la lumière est interdite.

#### **4.2 – Implantation et orientation des constructions**

Non réglementé

#### **4.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

### **ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**

#### **6-1 – Stationnement des véhicules motorisés**

Il est exigé a minima :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Besoins minima</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	En fonction des besoins de l'exploitation
Habitation	Logement	2 places par logement

## 6-2 – Stationnement des vélos

Sans objet

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*cf. dispositions communes à tout ou partie des zones*

### ARTICLE 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et 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.

#### 8.2 – Assainissement eaux usées

##### Eaux usées domestiques :

##### **Dans l'ensemble de la zone, excepté les secteurs Nh et Nhm :**

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

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

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

##### **Dans les secteurs Nh et Nhm :**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées à un réseau public de collecte des eaux usées garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

##### Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole et autres :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

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

### **8.3 – Assainissement et gestion des eaux pluviales**

**Une récupération des eaux pluviales à la parcelle est préconisée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour toutes nouvelles constructions.**

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier l'équilibre du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

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. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, la commune et le Département.

**\* Dispositions particulières aux secteurs Nh, Nha et Nhm**

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- Pour les projets sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure à 1 ha (faisant l'objet d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau) : création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ;
- Pour les autres projets réalisés sur une assiette foncière minimale de 1000 m<sup>2</sup> et/ou issus d'une division parcellaire engendrant plus de 1 logement supplémentaire : les surfaces imperméables projetées supplémentaires seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent à :
  - Augmentation des surfaces imperméabilisées de 15 à 30 % par rapport à l'état existant : 60 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé supplémentaire
  - Augmentation des surfaces imperméabilisées supérieure ou égale à 30 % par rapport à l'état existant : 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé supplémentaire
- Les dispositifs de rétention seront régulés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite suffisamment faible afin de représenter les caractéristiques du sol initial ; toutefois, le débit de fuite sera calculé afin de permettre la

vidange du bassin en moins de 24 heures ; il est retenu, conformément aux prescriptions de la DDTM34, un débit de fuite compris entre le débit biennal et quinquennal initial généré par la zone d'étude.

En toutes hypothèses, il convient de se référer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. (cf. Pièce IV-4)

**\* Dispositions particulières dans le reste de la zone**

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées :

- Pour tout projet induisant une imperméabilisation des sols de plus de 500 m<sup>2</sup> : création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ;
- Les dispositifs de rétention seront réglés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite suffisamment faible afin de représenter les caractéristiques du sol initial ; toutefois, le débit de fuite sera calculé afin de permettre la vidange du bassin en moins de 24 heures ; il est retenu, conformément aux prescriptions de la DDTM34, un débit de fuite compris entre le débit biennal et quinquennal initial généré par la zone d'étude.

En toutes hypothèses, il convient de se référer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. (cf. Pièce IV-4)

## **8.4 – Électricité**

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

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les réseaux électriques établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération d'aménagement doivent obligatoirement prévoir un système de régulation d'intensité agréé par les services techniques de la commune.

## **8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions et installations devront obligatoirement être raccordées au réseau numérique (internet ADSL ou fibre optique lorsqu'il existe) par un système souterrain.

## **8.6 – Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de construction.

Pour les opérations d'aménagement et les lotissements, les containers devront être situés dans un local clos.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doivent être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

## **8.7 – Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

## LEXIQUE



Accès	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.</p>
Affouillement	<p>Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une déclaration préalable si la profondeur excède deux mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;</li> <li>- d'un permis d'aménager si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme) ou lorsque le projet se situe dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles.</li> </ul>
Alignement	<p>Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. L'alignement peut être constitué par une limite d'emprise réservée.</p>
Annexe	<p>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 doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.</p>
Arbre de haute tige	<p>Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure au moins 0,40 mètre de circonférence à 1,50 mètre au-dessus du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.</p>
Bâtiment	<p>Un bâtiment est une construction couverte et close.</p>
Caravane	<p>Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.</p>
Changement de destination	<p>Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations différentes codifiées à l'article R151-27 du Code de l'urbanisme.</p>
Clôture	<p>Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).</p> <p>Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.</p>
Construction	<p>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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment.</p>
Construction existante	<p>Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de</p>



	<p>l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.</p> <p>Une construction est légalement autorisée soit parce que son édification était dispensée de permis de construire (donc édifiées avant le 15 juin 1943, date d'instauration du régime du permis de construire), soit parce qu'elle était soumise à autorisation d'urbanisme et qu'elle est conforme à l'autorisation ainsi obtenue.</p> <p>Au sens du présent règlement et pour le calcul de la surface de plancher ou emprise au sol autorisée dans le cadre des extensions, est entendue comme construction existante à la date d'approbation du PLU toute construction achevée et pour laquelle il existe donc une surface habitable.</p>
Exhaussement	<p>Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.</p>
Extension	<p>L'extension est une construction qui présente un lien de continuité physique et fonctionnelle avec la construction existante dont elle constitue le prolongement. Elle est ainsi accolée à la construction existante ou présente un lien physique constituant un ensemble architectural. L'extension présente des dimensions inférieures à la construction existante. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) dès lors qu'elle est conforme aux règles de gabarit prévues au règlement de zone.</p>
Façade	<p>Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.</p>
Habitations légères de loisirs	<p>Conformément à l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Il s'agit donc de constructions légères, éphémères, démontables, transportables et amovibles telles que par exemple les bungalows, les chalets, les cabanes, les yourtes.</p>
Installation	<p>Une installation est un ouvrage dans lequel l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité tels que les chaufferies, postes de transformation, éoliennes, canalisations, murs et clôtures.</p> <p>Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.</p>
Local accessoire	<p>Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale, à laquelle il apporte une fonction complémentaire. Il peut s'agir de constructions de nature variée affectées à des usages divers : garage d'une habitation, logement d'un exploitant agricole, entrepôt d'un commerce, local de stockage pour un commerce, ...</p> <p>Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache (Art. R151-29 du code de l'urbanisme).</p>

Lotissement	Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
Mur de soutènement	Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
Opération d'aménagement d'ensemble (ou opération d'ensemble)	L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.
Résidences mobiles de loisirs	Conformément à l'article R. 111-41 du code l'urbanisme, sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler, tels que par exemple les mobil-homes, les roulettes (distinction avec les caravanes donc).
Sol naturel (ou terrain naturel)	Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.
Surélévation	Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.
Surface de plancher	Conformément à l'article L111-14 du Code de l'urbanisme, sous réserve de l'article 1635 quater H du code général des impôts, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.  L'article R111-22 du Code de l'urbanisme précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.
Terrain ou unité foncière	Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.