



# Commune de Saturargues

---

## 2EME MODIFICATION DU PLU

*Document approuvé le 14/12/2020*

## 2- Règlement modifié

<b>2ème Modification</b>	28 octobre 2019			14 décembre 2020
<b>1ère Modification</b>	26 août 2012			8 février 2013
<b>Révision Simplifiée</b>				24 novembre 2011
<b>Elaboration</b>				25 janvier 2010
<b>Procédure</b>	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation





## Sommaire

### **TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** **CHAPITRE 1<sup>ER</sup>. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA..... 9**

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	10
Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	10
Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	10
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	11
Article Ua 3 : Accès et voirie .....	11
Article Ua 4 : Desserte par les réseaux .....	11
Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains.....	12
Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	12
Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12
Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	12
Article Ua 9 : Emprise au sol.....	13
Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions.....	13
Article Ua 11 : Aspect extérieur.....	13
Article Ua 12 : Stationnement .....	14
Article Ua 13 : Espaces libres et plantations.....	15
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	15
Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	15

### **Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ud ..... 16**

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	16
Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	16
Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	16
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	17
Article Ud 3 : Accès et voirie .....	17
Article Ud 4 : Desserte par les réseaux .....	17
Article Ud 5 : Caractéristiques des terrains.....	18
Article Ud 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	18
Article Ud 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	19
Article Ud 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	19
Article Ud 9 : Emprise au sol.....	19
Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions.....	19
Article Ud 11 : Aspect extérieur.....	20
Article Ud 12 : Stationnement .....	21
Article Ud 13 : Espaces libres et plantations.....	22
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	22
Article Ud 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	22

<b>Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Ud1 .....</b>	<b>23</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	23
Article Ud1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	23
Article Ud1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	23
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	24
Article Ud1 3 : Accès et voirie .....	24
Article Ud1 4 : Desserte par les réseaux .....	24
Article Ud1 5 : Caractéristiques des terrains.....	25
Article Ud1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
Article Ud1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	26
Article Ud1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	26
Article Ud1 9 : Emprise au sol.....	26
Article Ud1 10 : Hauteur maximale des constructions.....	26
Article Ud1 11 : Aspect extérieur.....	27
Article Ud1 12 : Stationnement .....	28
Article Ud1 13 : Espaces libres et plantations.....	29
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	30
Article Ud1 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	30
<b>Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone Ue .....</b>	<b>31</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	31
Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	31
Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	31
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	32
Article Ue 3 : Accès et voirie .....	32
Article Ue 4 : Desserte par les réseaux .....	32
Article Ue 5 : Caractéristiques des terrains.....	33
Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	33
Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	33
Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	33
Article Ue 9 : Emprise au sol.....	33
Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions.....	33
Article Ue 11 : Aspect extérieur.....	33
Article Ue 12 : Stationnement .....	34
Article Ue 13 : Espaces libres et plantations.....	34
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	34
Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	34
<b>Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone Ux .....</b>	<b>35</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	35
Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	35

Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	35
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	36
Article Ux 3 : Accès et voirie .....	36
Article Ux 4 : Desserte par les réseaux .....	36
Article Ux 5 : Caractéristiques des terrains.....	37
Article Ux 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	37
Article Ux 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	37
Article Ux 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	37
Article Ux 9 : Emprise au sol.....	37
Article Ux 10 : Hauteur maximale des constructions.....	37
Article Ux 11 : Aspect extérieur.....	37
Article Ux 12 : Stationnement.....	38
Article Ux 13 : Espaces libres et plantations.....	38
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	38
Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	38
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	
<b>CHAPITRE 1ER. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUA .....</b>	<b>39</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	40
Article AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	40
Article AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	40
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	41
Article AUa 3 : Accès et voirie.....	41
Article AUa 4 : Desserte par les réseaux.....	41
Article AUa 5 : Caractéristiques des terrains .....	42
Article AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	42
Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	42
Article AUa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	42
Article AUa 9 : Emprise au sol .....	43
Article AUa 10 : Hauteur maximale des constructions .....	43
Article AUa 11 : Aspect extérieur .....	43
Article AUa 12 : Stationnement.....	43
Article AUa 13 : Espaces libres et plantations .....	44
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	44
Article AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	44
<b>Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone AUz .....</b>	<b>45</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	45
Article AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	45
Article AUz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	45
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	46

Article AUz 3 : Accès et voirie.....	46
Article AUz 4 : Desserte par les réseaux.....	46
Article AUz 5 : Caractéristiques des terrains .....	47
Article AUz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	47
Article AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
Article AUz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	48
Article AUz 9 : Emprise au sol.....	48
Article AUz10 : Hauteur maximale des constructions .....	48
Article AUz 11 : Aspect extérieur.....	48
Article AUz 12 : Stationnement .....	49
Article AUz 13 : Espaces libres et plantations .....	49
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	49
Article AUz 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	49
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	50
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	50
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	50
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	50
Article 2AU 3 : Accès et voirie.....	50
Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux.....	50
Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains .....	50
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	50
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	51
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	51
Article 2AU 9 : Emprise au sol .....	51
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions .....	51
Article 2AU 11 : Aspect extérieur .....	51
Article 2AU 12 : Stationnement.....	51
Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés .....	51
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	52
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	52
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>54</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	54
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	54
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	54
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	55
Article A 3 : Accès et voirie .....	55
Article A 4 : Desserte par les réseaux .....	56
Article A 5 : Caractéristiques des terrains.....	56
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	56

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	57
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	57
Article A 9 : Emprise au sol.....	57
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions.....	57
Article A 11 : Aspect extérieur.....	58
Article A 12 : Stationnement.....	58
Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	58
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	59
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	59
<b>Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>61</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	61
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	61
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	62
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	63
Article N 3 : Accès et voirie .....	63
Article N 4 : Desserte par les réseaux.....	63
Article N 5 : Caractéristiques des terrains .....	63
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	64
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	64
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	64
Article N 9 : Emprise au sol.....	64
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions.....	64
Article N 11 : Aspect extérieur.....	64
Article N 12 : Stationnement .....	65
Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	65
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	65
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	65
<b>Annexe 1 : Secteurs affectés par le bruit.....</b>	<b>67</b>
<b>Annexe 2 : Dispositions relatives au risque Retrait-Gonflement des Argiles .....</b>	<b>69</b>

## Zones du Plan Local d'Urbanisme

Zones	Vocation
<b>Zones urbaines</b>	
<b>Ua</b>	Centre-bourg (habitat ancien dense et continu)
<b>Ud</b>	Secteurs périphériques (habitat avec densité plus faible)
<b>Uda</b>	Secteur destiné à accueillir de l'habitat plus dense, ainsi que des équipements publics
<b>Ud1</b>	Secteur à vocation d'habitat et de tertiaire
<b>Ue</b>	Secteur dédié aux activités sportives et de loisirs
<b>Ux</b>	Domaine autoroutier concédé destiné à accueillir les activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute
<b>Zones à urbaniser</b>	
<b>AUa</b>	Secteur d'urbanisation future destiné à accueillir de l'habitat, des équipements publics et des activités tertiaires (bureaux)
<b>AUz</b>	Secteur d'urbanisation future destiné à accueillir des activités économiques, ainsi que des activités liées à l'exploitation de l'autoroute
<b>2AU</b>	Secteur d'urbanisation future conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble
<b>Zones agricoles</b>	
<b>A</b>	Secteurs dédiés aux activités et aux espaces agricoles
<b>Aeq</b>	Secteur destiné à l'implantation d'équipements légers à vocation de loisirs (plaine des jeux) .
<b>Zones naturelles</b>	
<b>N</b>	Espaces naturels et forestiers
<b>Nc</b>	Carrière
<b>NI</b>	Espace inclus dans l'emprise de l'actuelle carrière, dans lequel les aménagements et installations légères sportives et de loisirs sont autorisés



# ***TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

# **CHAPITRE 1<sup>ER</sup>. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

## Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre bourg caractérisé par de l'habitat ancien dense et continu. Les nouvelles constructions devront s'intégrer à la forme du tissu existant en respectant les matériaux et couleurs originels de ce secteur.

La **zone Ua** est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

## **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- Les entrepôts ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- les carrières ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules.

### **Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la création des bâtiments à usage d'activité artisanale à condition que leur surface soit inférieure à 250m<sup>2</sup> et que ces activités ne génèrent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Voies en impasses

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

### **Article Ua 4 : Desserte par les réseaux**

#### I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service Assainissement Collectif. Les immeubles distincts situés sur une même parcelle, s'ils sont susceptibles d'être occupés par des propriétaires/locataires différents, feront l'objet de branchements distincts au réseau des eaux usées.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

#### III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

#### IV – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

#### V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur des voies publiques et des voies privées existantes, modifiées ou à créer.

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

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante.
- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne par rapport à la voie publique.

#### Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre.
- soit en limite séparative en fond de parcelle, soit à 3 mètres minimum de celle-ci.

#### Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ua 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12,50 mètres au faîtage.

Dans le cas de terrain en pente une adaptation à cette règle est possible pour trouver un nombre entier d'étages droits.

### Cas particulier : piscines

Aucun élément lié à ces ouvrages ne doit être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

## **Article Ua 11 : Aspect extérieur**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

### I – Forme des constructions

Toitures :

- Les toitures doivent être à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne (30% à 35%) ;
- La couverture doit être en tuile canal ou similaire de teinte claire ou vieillie ;
- Les toitures-terrasses ne sont admises que si elles constituent un élément de raccordement entre toits ou si elles sont accessibles.
- Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- Les antennes, notamment paraboliques, visibles du domaine public ou sur la façade principale ;
- Les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

### II – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ... ;
- faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ;
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

Les couleurs d'enduits seront traitées dans une gamme allant du blanc ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

### III – Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, ... est interdit.

En bordure du domaine public : les clôtures devront être constituées par un mur soit de 1,60 mètre de hauteur maximale, soit de 1 mètre surmonté d'une lisse de bois ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 mètre.

En limites séparatives : les clôtures devront être constituées par un mur de 0,20 mètre à 1 mètre de hauteur surmonté d'une lisse de bois ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 mètre.

### IV – Dispositions générales

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. Les décrochements de volumes doivent être égaux ou supérieurs à 1 mètre.

## **Article Ua 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement
- des conditions différentes pourront être admises dans le cas de difficultés : topographiques, desserte du terrain, cadre de son environnement.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les commerces, il sera créé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (SHON).

Pour les constructions à usage d'hôtels ou restaurants :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, bar, réception, conférence,... ».

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette.
- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m<sup>2</sup> doivent être créés.

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

## **Article Ua 13 : Espaces libres et plantations**

### I - Obligation de planter

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

### II - Eléments identifiés

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 ;7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ud

---

### Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs périphériques du centre bourg et sont caractérisés par de l'habitat à plus faible densité.

Un sous-secteur Uda est défini afin de permettre la réalisation d'un habitat collectif plus dense, ainsi que l'implantation d'équipements publics.

La zone Ud est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les dispositions du PPRI (zonage et règlement annexés au dossier de PLU - pièce 5.7) s'imposent au PLU et priment sur le présent règlement.

La zone Ud est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

## Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Uda, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules.

### Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Uda, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la création des bâtiments à usage d'activité artisanale à condition que leur surface soit inférieure à 250m<sup>2</sup> et que ces activités ne génèrent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- Les constructions à usage de services, à condition que ces dernières ne génèrent pas de nouvelles nuisances ou de nuisances supérieures à celles des activités existantes, et à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).



### Conditions générales

Toutes occupations ou utilisations du sol dans les parties de la zone identifiées comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI – annexé au dossier de PLU – pièce 5.7), doivent avant tout respecter les dispositions de celui-ci.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ud 3 : Accès et voirie**

#### Cas général

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Cas particuliers : avenue de la Mer, avenue de la Chicanette et route de Verargues

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur les voies précitées.

Les sorties doivent être localisées de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accords de la Commission des Sites sur les abattages est indispensable et doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

#### Voies en impasses

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

### **Article Ud 4 : Desserte par les réseaux**

#### I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

### III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3). La zone Ud est en partie classée en zone II et II du schéma directeur des eaux pluviales, dont le règlement précise :

- zone II : zone comprenant des secteurs déjà urbanisés, soumises à un risque d'inondation par ruissellement pluvial. L'objectif est de ne pas aggraver la situation en aval. Ainsi des mesures de compensation par des systèmes de rétention (100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé – bassins de rétention, toitures terrasses...) doivent être mises en œuvre et un maintien/rétablissement des thalwegs naturels doit être respecté.
- zone III : zone en partie urbanisée, dont les superficies imperméabilisées n'ont pas été compensées. Des aménagements devront être réalisés afin de limiter l'imperméabilisation des sols (parkings non goudronnés, ou à chaussée filtrante, pelouse, toiture terrasse...).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

### IV - EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

### V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

### VI – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

## **Article Ud 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Ud 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Uda :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public (dans le cas de voies de circulation automobile) et de 3 mètres (dans le cas de voies piétonnières).

Dans le secteur Uda :

Les constructions doivent être implantées à la limite du domaine public ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à celui-ci.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article Ud 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à trois mètres des limites séparatives,
- soit en contiguïté avec les limites séparatives :
  - lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative.
  - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.

Cas particulier des piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article Ud 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ud 9 : Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Uda :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Uda :

Non réglementé.

## **Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Uda :

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel ne doit pas excéder 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexe ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Cas particulier : piscines

Aucun élément lié à ces ouvrages ne doit être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

## Article Ud 11 : Aspect extérieur

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

### I – Forme des constructions

Pour toute unité de façade ou de toiture, la longueur de l'une ou de l'autre ne devra pas excéder 15 mètres sans décrochement ou rupture.

Toitures :

- Les toitures doivent être à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne (30% à 35%) ;
- la couverture doit être en tuile canal ou similaire de teinte claire ou vieillie ;
- Les toitures-terrasses ne sont admises que si elles constituent un élément de raccordement entre toits ou si elles sont accessibles.
- Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- Les antennes, notamment paraboliques, visibles du domaine public ou sur la façade principale ;
- Les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

### II – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ... ;
- faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ;
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

Les couleurs d'enduits seront traitées dans une gamme allant du blanc ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

- Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

### III – Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, ... est interdit.

En bordure du domaine public : les clôtures devront être constituées par un mur soit de 1,60 mètre de hauteur maximale, soit de 1 mètre surmonté d'une lisse de bois ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 mètre.

En limites séparatives : les clôtures devront être constituées par un mur de 0,20 mètre à 1 mètre de hauteur surmonté d'une lisse de bois ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 mètre.

#### IV – Dispositions générales

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. Les décrochements de volumes doivent être égaux ou supérieurs à 1 mètre.

## **Article Ud 12 : Stationnement**

### Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les constructions à usage d'hôtels ou restaurants :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, bar, réception, conférence,... ».

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.
- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m<sup>2</sup> doivent être créés.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Uda :

Pour les nouveaux logements, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. L'un de ces emplacements constituera obligatoirement un parking privatif maintenu à l'extérieur de la clôture et du portail.

Pour les commerces, il sera créé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

### Dans le secteur Uda:

Pour les nouveaux logements, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

## **Article Ud 13 : Espaces libres et plantations**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Uda :

### I - Obligation de planter

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

### II - Eléments identifiés

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 -7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ud 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Uda :

COS = 0,4

Dans le secteur Uda :

COS = 0,6

Dans le cadre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le C.O.S. n'est pas réglementé.

## Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Ud1

---

### Caractère de la zone :

Cette zone recouvre un secteur à vocation mixte en prolongement du bourg existant dans une vision de « centre village élargi », accueillant notamment de l'habitat, des activités tertiaires et des équipements compatibles avec de l'habitat.

La zone Ud1 est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

## **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ud1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules.

### **Article Ud1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la création des bâtiments à usage d'activité artisanale à condition que leur surface soit inférieure à 250m<sup>2</sup> et que ces activités ne génèrent pas de nouvelle nuisance ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- Les constructions à usage de services, à condition que ces dernières ne génèrent pas de nouvelle nuisance ou de nuisances supérieures à celles des activités existantes, et à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article Ud1 3 : Accès et voirie

#### Cas général

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Voies en impasses

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

### Article Ud1 4 : Desserte par les réseaux

#### I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

#### III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3). La zone Ud1 est en partie classée en zone II du schéma directeur des eaux pluviales, dont le règlement précise :

- zone comprenant des secteurs déjà urbanisés, soumises à un risque d'inondation par ruissellement pluvial. L'objectif est de ne pas aggraver la situation en aval. Ainsi des mesures de compensation par des systèmes de rétention (100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé – bassins de rétention, toitures terrasses...) doivent être mises en œuvre et un maintien/rétablissement des thalwegs naturels doit être respecté.



Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

#### IV - EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

#### V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

#### VI – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **Article Ud1 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Ud1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à la limite du domaine public ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celui-ci.

Des dispositions différentes sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement, etc.) si celle-ci débouche sur la constitution d'au moins 4 lots et que les règles d'implantation soient clairement définies sur les documents règlementaires de l'opération et conformes aux autres prescriptions du PLU (cf. : Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certains secteurs).

Des dispositions différentes sont admises aussi pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Cas particulier des: piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article Ud1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à trois mètres des limites séparatives,
- soit à l'alignement avec les limites séparatives :
- lorsque le bâtiment existant ou à créer peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.

Les implantations des constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur la zone UD1.

### Cas particulier des piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article Ud1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les implantations des constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur la zone UD1.

## **Article Ud1 9 : Emprise au sol**

Non réglementé à condition de préserver un minimum de 15% de la superficie du terrain d'assiette en pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de pleine-terre pourra être réparti librement sur l'ensemble de l'assiette foncière de l'opération.

## **Article Ud1 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 8,5 mètres au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexe ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50 mètres au sommet du bâtiment.

Des hauteurs maximales différentes pourront être autorisées conformément aux dispositions des différents graphiques ou écrits du PLU applicables sur le secteur.

### Cas particulier : piscines

Aucun élément lié à ces ouvrages ne doit être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

## Article Ud1 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

### I-Dispositions générales

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. Les décrochements de volumes doivent être égaux ou supérieurs à 1 mètre.

### II-Forme des constructions

Pour toute unité de façade ou de toiture, la longueur de l'une ou de l'autre ne devra pas excéder 10 mètres sans décrochement ou rupture.

Toitures :

- Les toitures en pente doivent respecter une inclinaison comprise entre 30% et 35% et devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte claire ;
- Les toitures terrasses, même non accessibles, sont admises. Les toitures terrasses végétalisées sont recommandées.
- Les toitures terrasses sont obligatoires pour les locaux annexes ou dédiés au stationnement des véhicules.
- Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Ouvrages en saillie :

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Sont interdits :

- Les antennes, notamment paraboliques, visibles du domaine public ou sur la façade principale ;
- Les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

### II-Percements et menuiseries

Les percements doivent être de forme rectangulaire et non cintrés.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

### III-Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ... ;
- faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, faux effets vieillis, faux végétaux ;
- les couvertures en tôles ondulées ou en bac acier ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles (sauf en mitoyenneté).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être sobre et contemporain et sans pastiche régionaliste.

Les couleurs d'enduits seront teintées dans une gamme allant du blanc ocre à l'ocre foncé, et d'une finition « gratté » ou « taloché fin ».

#### IV-Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Les panneaux solaires rajoutés en superstructure, en surépaisseur des toitures en pentes sont interdits. Ils doivent être intégrés au volume du toit.

#### V-Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

En bordure du domaine public : les clôtures devront être constituées par un mur maçonné de 1,80 mètre de hauteur maximale, soit d'un ensemble composé d'un mur bahut maçonné et traité avec soin surmonté d'un barreaudage métallique ou d'une palissade bois et/ou doublé d'un dispositif paysager de végétalisation (grimpants, haie, etc.).

Dans tous les cas les clôtures ne pourront excéder 1,80 m de hauteur totale.

## **Article Ud1 12 : Stationnement**

#### Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. La dimension minimale d'une place sera de 2,5 m x 5 m.

Pour les nouveaux logements individuels, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les logements collectifs, il est exigé au moins une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations nouvelles d'habitat collectif supérieures à 5 logements, un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les constructions à usage d'hôtels ou restaurants :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, bar, réception, conférence,... ».

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces, il sera créé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les stationnements nécessaires, calculés selon les règles ci-dessus définies pour l'ensemble de la zone, pourront être librement répartis sur l'ensemble de l'assiette foncière de l'opération, y compris sur l'espace public projeté.

## **Article Ud1 13 : Espaces libres et plantations**

Dans l'ensemble de la zone.

### I - Obligation de planter

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation existante, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant pour 100m<sup>2</sup> d'espace vert ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Les aires de stationnement collectives ou publiques en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum.

## II - Eléments identifiés

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 -7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

## ***Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **Article Ud1 14 : Coefficient d'occupation du sol**

COS = 0,6

Dans le cadre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le C.O.S. n'est pas réglementé.

## Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone Ue

---

### Caractère de la zone :

Cette zone est dédiée aux installations et activités sportives et de loisirs.

La zone Ue est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les dispositions du PPRI (zonage et règlement annexés au dossier de PLU - pièce 5.7) s'imposent au PLU et priment sur le présent règlement.

La zone Ue est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

### **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- les carrières ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules.

#### **Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elle soient liées à la pratique des activités sportives ou de loisirs (aires de sport/jeux, tribunes, vestiaires, gradins...).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

### Conditions générales

Toutes occupations ou utilisations du sol dans les parties de la zone identifiées comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI – annexé au dossier de PLU – pièce 5.7), doivent avant tout respecter les dispositions de celui-ci.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ue 3 : Accès et voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

### **Article Ue 4 : Desserte par les réseaux**

#### I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### II – ASSAINISSEMENT

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement, établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration), ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol, étude de sol à soumettre).

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

#### III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

#### IV - EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

#### V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.



Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

## **Article Ue 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

## **Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

## **Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ue 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

## **Article Ue 11 : Aspect extérieur**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

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

Les choix de couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, est interdit.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

## **Article Ue 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.
- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m<sup>2</sup> doivent être créés.

## **Article Ue 13 : Espaces libres et plantations**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone Ux

---

### Caractère de la zone :

Cette zone correspond au domaine public autoroutier concédé. Elle est occupée par l'Autoroute 9 et la gare de péage de la sortie « Lunel » n°27, ainsi que par l'ensemble des installations nécessaires à leur exploitation.

La zone Ux est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

## **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes.

### **Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, dépôts et installations, y compris Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ux 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article Ux 4 : Desserte par les réseaux**

#### **I - EAU**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### **II – ASSAINISSEMENT**

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement, établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration), ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol, étude de sol à soumettre).

#### **III – EAUX PLUVIALES**

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux spécifications indiquées au Plan de Zonage des Eaux Pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

#### **IV - EAU BRUTES**

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

#### **V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION**

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

## **Article Ux 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Ux 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

## **Article Ux 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait, par rapport au point le plus proche de ces limites, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

## **Article Ux 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ux 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ux 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

## **Article Ux 11 : Aspect extérieur**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

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

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Sont interdits :

- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;

- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

### **Article Ux 12 : Stationnement**

Non réglementé.

### **Article Ux 13 : Espaces libres et plantations**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

## ***Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ***TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***

## Chapitre 1er. Dispositions applicables à la zone AUa

### Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée, ou en cours d'équipement, correspond à un secteur d'urbanisation future ayant vocation à accueillir des activités tertiaires (commerces, bureaux, artisanat...).

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est la réalisation des réseaux publics de desserte du secteur.

L'aménagement de la zone AUa doit être compatible avec l'orientation d'aménagement jointe au dossier de PLU (pièce 2.2).

La zone AUa est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

## **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles mentionnées à l'article AUa 2;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- Les entrepôts ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les campings et les terrains de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes.

### **Article AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à vocation d'activités économiques tertiaires (bureaux), de commerces, de soins et de santé, de services et d'artisanat d'art, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nouvelles nuisances, ou des nuisances supérieures aux activités existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Les bâtiments d'enseignement et de santé à construire à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit, mentionnés sur le plan en annexe du présent règlement, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application (arrêté du 24 avril 2003).



## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUa 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article AUa 4 : Desserte par les réseaux**

#### **I - EAU**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux.

#### **II – ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement, établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration), ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol, étude de sol à soumettre).

#### **III – EAUX PLUVIALES**

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3). La zone AUa est en partie classée en zone II du schéma directeur des eaux pluviales, dont le règlement précise :

- zone II : zone comprenant des secteurs déjà urbanisés, soumises à un risque d'inondation par ruissellement pluvial. L'objectif est de ne pas aggraver la situation en aval. Ainsi des mesures de compensation par des systèmes de rétention (100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé – bassins de rétention, toitures terrasses...) doivent être mises en œuvre et un maintien/rétablissement des thalwegs naturels doit être respecté.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

#### **IV - EAU BRUTES**

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

#### V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **Article AUa 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.

#### Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

### **Article AUa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article AUa 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article AUa 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,5 mètres au faîtage.

## **Article AUa 11 : Aspect extérieur**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant.

De par leur volume et aspect les constructions ne peuvent porter atteinte au site et au paysage.

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Sont interdits :

- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

### Prescriptions et recommandations :

- Les systèmes de toiture végétalisée sont souhaités.
- Définition d'un carnet précis de couleur RAL pour les bardages et équivalent PAREXLANKO pour les enduits.

## **Article AUa 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m<sup>2</sup> doivent être créés.

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

## **Article AUa 13 : Espaces libres et plantations**

### I - Obligation de planter

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

15% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces libres plantés d'arbres de haute tige ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone AUz

---

### Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée, ou en cours d'équipement, correspond à des secteurs d'urbanisation future destinés à accueillir des activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, hébergement hôtelier, activités liées à l'exploitation de l'autoroute...).

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est la réalisation des réseaux publics de desserte de ces secteurs.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUz est conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

La zone AUz est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

La zone AUz est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du forage de Restinclières destinée à l'alimentation en eau potable de la commune de Lunel.

## **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article AUz 2 ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes.

### **Article AUz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, qu'elles ne dépassent pas 80m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités auxquels elles se rapportent.
- Les installations et les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de l'Echangeur de Lunel et à sa gare de péage.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Les bâtiments d'hébergement hôtelier à construire à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit, mentionnés sur le plan en annexe du présent règlement, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application (arrêté du 24 avril 2003).

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUz 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En complément des prescriptions édictées ci-dessus, la constructibilité des terrains situés dans le secteur AUz est soumise aux conditions suivantes :

#### I - ACCES

Pour tous les projets de construction d'établissements recevant du public ou d'établissements classés pour la protection de l'environnement, le nombre des accès aux constructions sera déterminé par le S.D.I.S. en fonction de la catégorie de l'établissement, lors de l'examen des dossiers d'autorisation d'exploiter ou de permis de construire.

#### II - VOIRIE

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la bande de roulement (bandes réservées au stationnement exclues) de 6 mètres ;
- rayon intérieur des tournants : 11 mètres minimum.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 mètres ne sont pas admises. Les voiries en impasse d'une longueur de moins de 100 mètres doivent avoir une bande de roulement (bandes réservées au stationnement exclues) d'une largeur minimale de 7 mètres afin de permettre le passage de front de deux engins de secours.

### **Article AUz 4 : Desserte par les réseaux**

#### I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux.

## II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement, établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration), ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol, étude de sol à prévoir à soumettre).

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35.8 du Code de la Santé Publique)

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

## III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

## IV - EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

## V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **Article AUz 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article AUz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.

Dans l'ensemble de la zone :

Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **Article AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

### **Article AUz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimale de 8 mètres.

### **Article AUz 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article AUz10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12,5 mètres au faîtage.

### **Article AUz 11 : Aspect extérieur**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

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

Les choix de couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, est interdit.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.



## **Article AUz 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Pour les constructions à usage d'hôtels ou restaurants :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.
- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m<sup>2</sup> doivent être créés.

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

## **Article AUz 13 : Espaces libres et plantations**

### Entretien des plantations existantes

Les dispositions du Code forestier et en particulier l'article L.322-3 (loi du 9 juillet 2002), définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, devront être intégralement respectées.

Les terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement, de lotissements, de construction d'exploitation industrielle ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine, doivent être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date. Les dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n°2002 01 1932 du 25 avril 2002 définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article AUz 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AU

#### Caractère de la zone :

Il s'agit de secteurs non équipés, destinés à l'urbanisation future de la commune. Ces secteurs ne pourront être urbanisés qu'après modification ou révision du P.L.U.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est également conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est la réalisation des réseaux publics de desserte de ces secteurs (suffisance de l'alimentation en eau potable, réalisation de la nouvelle station d'épuration).

La zone 2AU est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

## ***Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2.

### **Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

## ***Section II : Conditions de l'occupation du sol***

### **Article 2AU 3 : Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

## **Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 2AU 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article 2AU 11 : Aspect extérieur**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant.

De par leur volume et aspect les constructions ne peuvent porter atteinte au site et au paysage.

## **Article 2AU 12 : Stationnement**

Non réglementé.

## **Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

### Entretien des plantations existantes

Les dispositions du Code forestier et en particulier l'article L.322-3 (loi du 9 juillet 2002), définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, devront être intégralement respectées.

Les terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement, de lotissements, de construction d'exploitation industrielle ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine, doivent être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date. Les dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n°2002 OI 1932 du 25 avril 2002 définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

## ***Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ***TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES***

# Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

---

## Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux exploitations, terrains agricoles et viticoles du territoire communal.

Elle comprend un secteur Aeq destiné à l'implantation d'équipements légers à vocation de loisirs (plaine des jeux).

La zone A est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les dispositions du PPRI (zonage et règlement annexés au dossier de PLU - pièce 5.7) s'imposent au PLU et priment sur le présent règlement.

La zone A est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

La zone A est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du forage de Restinclières destinée à l'alimentation en eau potable de la commune de Lunel.

## **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone A (excepté dans le secteur Aeq), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article A2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts industriels ou commerciaux ;
- les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes.

Dans le secteur Aeq :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

### **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone A (excepté dans le secteur Aeq), sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par siège d'exploitation et à condition qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et qu'elle ne dépasse pas 250m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

- La diversification de l'exploitation sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme...) ou d'activité d'accueil (local de vente directe à la ferme...) sous réserve :
  - que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit liée et reste accessoire à l'exploitation agricole existante,
  - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci,
  - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Dans le secteur Aeq sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations d'équipements collectifs à usage de loisirs, de détente et de sports dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Les aménagements et les équipements de loisirs, de détente et de sports ainsi que les aménagements de promenades et d'aires de jeux à caractère public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

#### Conditions générales

Toutes occupations ou utilisations du sol dans les parties de la zone identifiées comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI – annexé au dossier de PLU – pièce 5.7), doivent avant tout respecter les dispositions de celui-ci.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des Routes Départementales.

Dans le secteur Aeq :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

## **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

### **I - EAU**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **II – ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

### **III – EAUX PLUVIALES**

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, ou le cas échéant, infiltrées sur la parcelle.

## **Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

### **Contraintes techniques relatives à la réalisation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) :**

Dans le cas où un captage particulier en eau potable serait également réalisé, la superficie du terrain devra être alors suffisante pour permettre l'implantation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) et assurer la protection du captage. Le règlement sanitaire et départemental impose dans ce cas un minimum de 4000 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Dans le secteur Aeq :**

Non réglementé.

## **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.



Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le secteur Aeq :

Non réglementé.

## **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent observées un recul de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Aeq :

Non réglementé.

## **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur Aeq :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

## **Article A 11 : Aspect extérieur**

### I – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

### II – Clôtures

Les installations de clôtures ne pourront se faire que par l'utilisation de matériaux transparents (grillages) ou par des haies vives d'essences variées.

### Dans le secteur Aeq :

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

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

Les choix de couleurs ne devront pas non plus porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les diverses installations doivent être créées en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, est interdit.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

## **Article A 12 : Stationnement**

Non réglementé.

## **Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés.

### Entretien des plantations existantes

Les dispositions du Code forestier et en particulier l'article L.322-3 (loi du 9 juillet 2002), définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, devront être intégralement respectées.

Les terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement, de lotissements, de construction d'exploitation industrielle ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine, doivent être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date. Les dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n°2002 OI 1932 du 25 avril 2002 définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

### ***Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ***TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES***

## Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N

---

### Caractère de la zone :

La zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels (garrigues et bois) du territoire communal. Cette zone est soumise à la protection des eaux souterraines.

Par ailleurs, la zone N correspond également :

- le secteur Nc de la carrière, destiné à accueillir des activités touristiques et ludiques, après la fin de l'exploitation de celle-ci.
- le secteur NI, également dans l'emprise de l'actuelle carrière, dans lequel sont autorisées les installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi qu'aux activités de découverte de la nature pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.

La zone N est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les dispositions du PPRI (zonage et règlement annexés au dossier de PLU - pièce 5.7) s'imposent au PLU et priment sur le présent règlement.

La zone N est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

La zone N et le secteur NI est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du forage de Restinclières destinée à l'alimentation en eau potable de la commune de Lunel.

## ***Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, autres que celles-mentionnées à l'article N2 ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules.

## **Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Nc et NI :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages, et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les travaux visant à l'entretien et la réfection des bâtiments existants à condition qu'ils ne permettent pas d'extension.

De plus, dans les secteurs Nc et NI :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition d'être respectueuses de l'environnement, d'avoir une intégration paysagère optimale, et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la carrière.

De plus, dans le secteur NI :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages, et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- les installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi qu'aux activités de découverte de la nature sous réserve qu'elles s'insèrent sans dommage dans l'environnement et qu'elles soient liées à la vocation de loisirs de la zone.

### Conditions générales

Toutes occupations ou utilisations du sol dans les parties de la zone identifiées comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI – annexé au dossier de PLU – pièce 5.7), doivent avant tout respecter les dispositions de celui-ci.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

#### **I - EAU**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### **II – ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

#### **III – EAUX PLUVIALES**

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

### **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

#### **Contraintes techniques relatives à la réalisation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) :**

Dans le cas où un captage particulier en eau potable serait également réalisé, la superficie du terrain devra être alors suffisante pour permettre l'implantation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) et assurer la protection du captage. Le règlement sanitaire et départemental impose dans ce cas un minimum de 4000 m<sup>2</sup> de terrain.

## **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 15 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.

### Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article N 11 : Aspect extérieur**

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.



## **Article N 12 : Stationnement**

Non réglementé.

## **Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

### I - Obligation de planter

Les implantations des constructions doivent maintenues ou remplacées par des essences locales.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

### II - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

En l'occurrence, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### III - Eléments identifiés

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

## **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

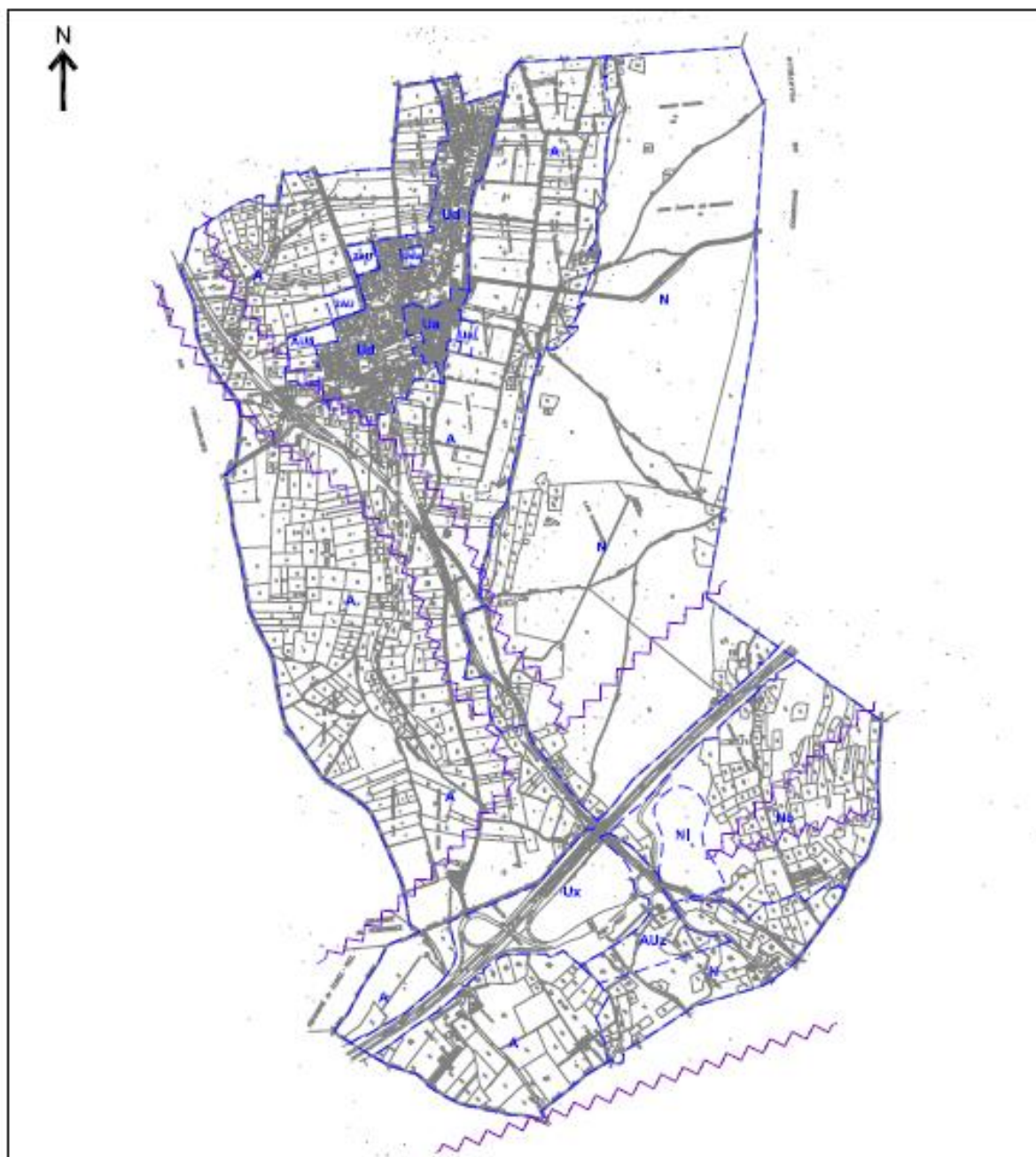
Non réglementé.




## **Annexe 1 : Secteurs affectés par le bruit**

---

## Plan annexe Secteurs affectés par le bruit



**Légende :**

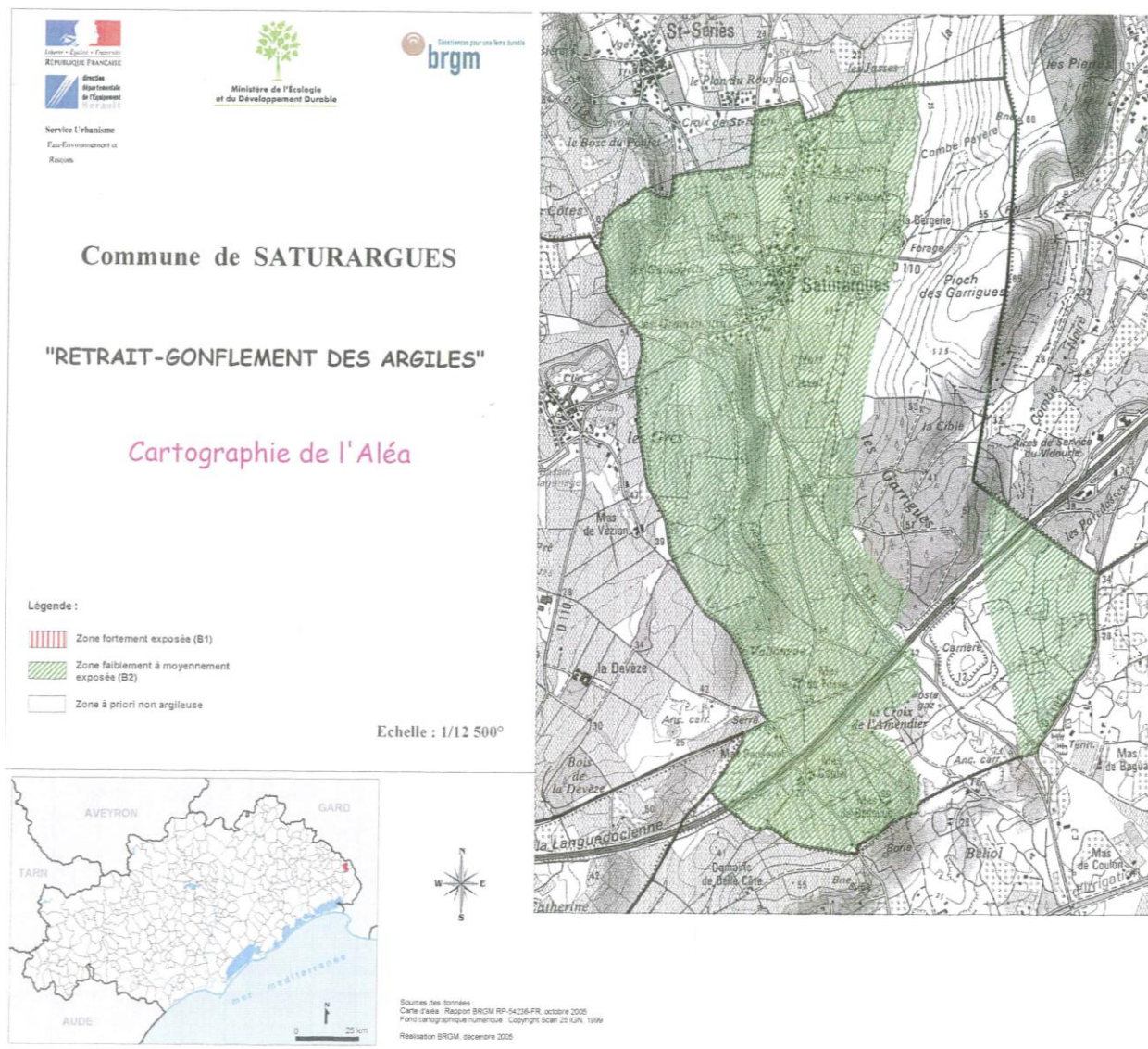
 Zonage

 Secteurs affectés par le bruit - Classement sonore des Infrastructures de déplacement

**Echelle : 1/20 000**



## Annexe 2 : Dispositions relatives au risque Retrait-Gonflement des Argiles



## Dispositions préventives : 2 cas

- |   |   |
|---|---|
| <p>❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, la construction, à défaut de missions géotechniques, requiert le respect de dispositions constructives forfaitaires.</p> | <p>❷ Pour les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.</p> |
|---|---|

## DIPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTEES SELON LES MISSIONS GEOTECHNIQUES :

Il est préconisé de recourir pour la réalisation de la maison individuelle à des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500

OU

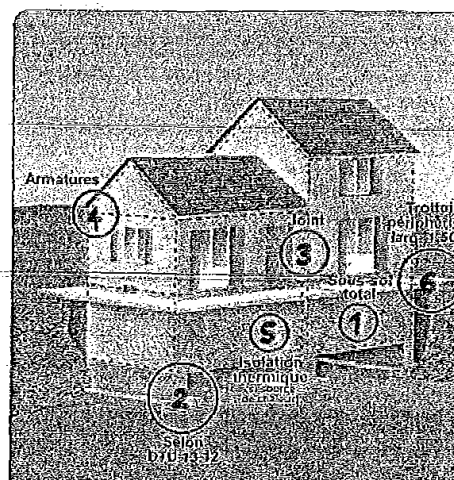
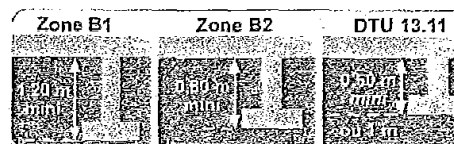
## APPLICATION DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES ENUMEREES CI-DESSOUS :

Il existe trois zones d'aléa caractérisées par des niveaux croissants.

Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par des profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol:

- 1,20m minimum en zone d'aléa fort
- 0,80m minimum en zone d'aléa moyen et faible - sauf rencontre de sol dur non argileux.

Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille





**Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans ces zones d'aléa de suivre les règles suivantes :**

□ **Certaines dispositions sont à proscrire,** telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. (①) Sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque différentiel. ①

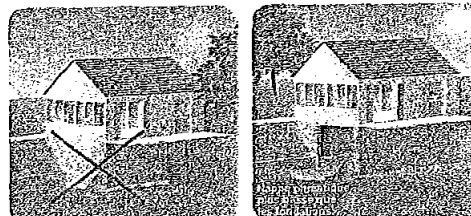


Photo 1

□ **Certaines dispositions sont à suivre :**

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; (②)
- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;
- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction (③)
- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ④ - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;
- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ;
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1,50m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade.

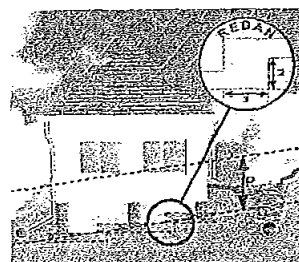


Photo 2

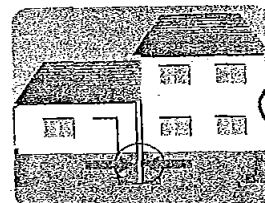


Photo 3

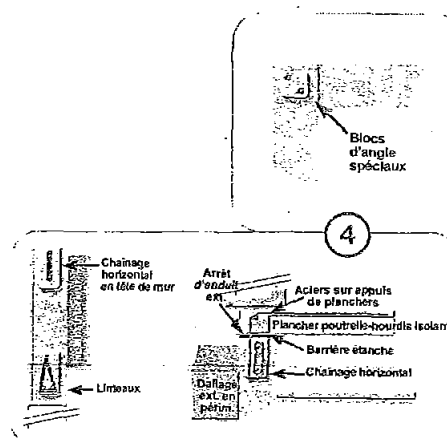


Photo 4

## DIPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILITE ET A L'ENVIRONNEMENT

□ Certaines dispositions sont à proscrire, telles que :

– Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1H pour les arbres isolés et 1,5H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m (A) :

– Le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10m de la construction; (B)

□ Certaines dispositions sont à suivre, telles que :

– les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction ;(C)

– l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; (D)

– le captage des écoulements superficiels avec une distance minimum de 2m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; (E)

– sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.

