

département de **l'Hérault**  
commune de **Juvignac**



# > Plan Local d'Urbanisme

## >révision

prescrite par DCM du :  
18/11/2008

arrêtée par DCM du :  
14/11/2011

approuvée par DCM du :  
11/07/2012

## >1ère modification

approuvée par DCM du :  
17/06/2013

## >1ère modification simplifiée

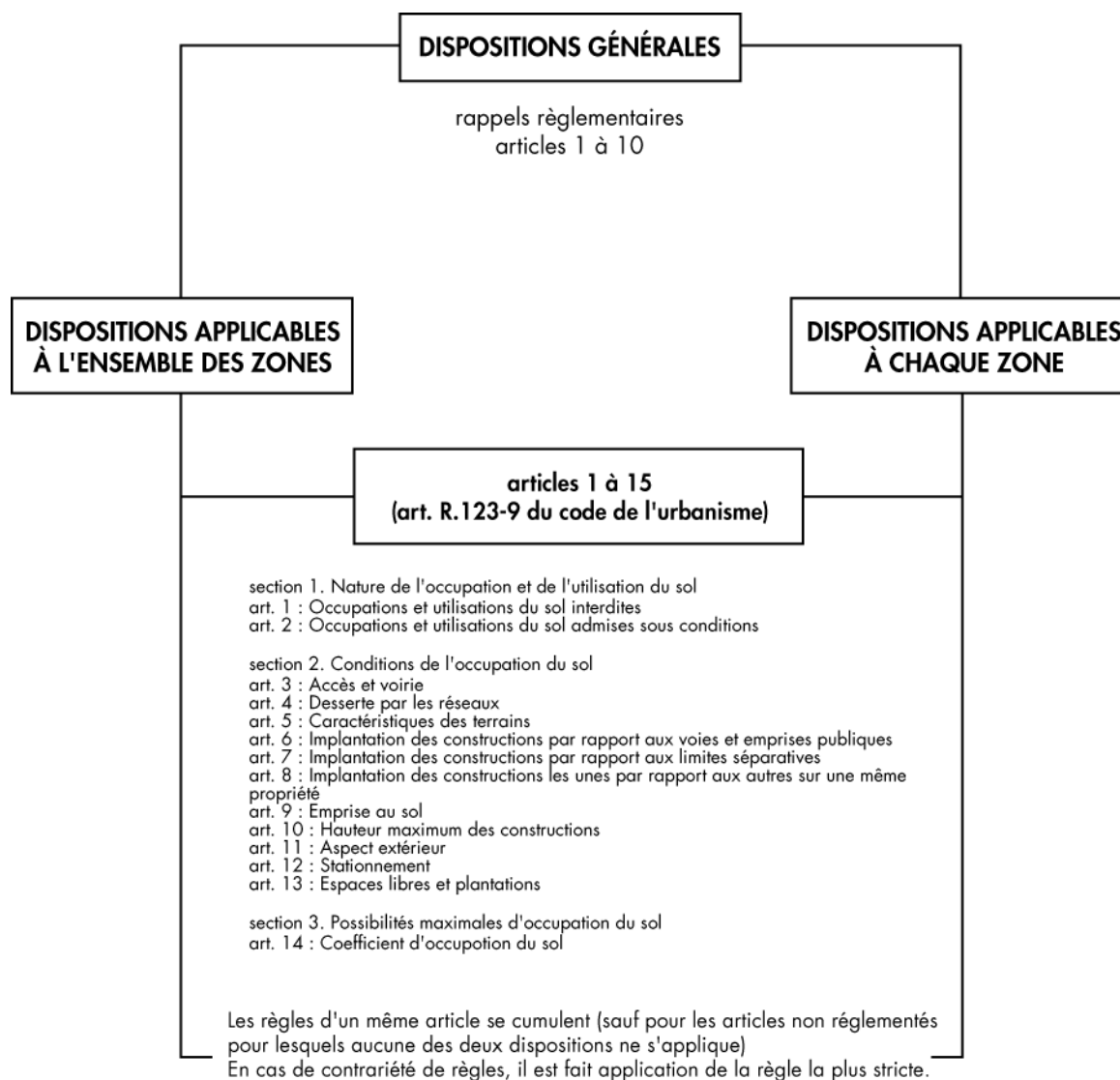
approuvée par DCM du 14/12/2016

## III. Règlement



# Sommaire

• DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES.....	5
• DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	19
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....	37
- zone UA .....	39
- zone UC .....	47
- zone UD .....	53
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU" .....	61
- zone 1AU .....	63
- zone 2AU .....	71
- zone 1AUE .....	77
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....	85
- zone A .....	87
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "N"	93
- zone N .....	95
• ANNEXES RÉGLEMENTAIRES.....	103
1. Règlement relatif au PPRI approuvé par A.P. du 9 mars 2001	
2. Règlement relatif au PPRIF approuvé par A.P. du 30 janvier 2008	
3. Aléa "retrait-gonflement des argiles"	
4. Prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile	
5. Patrimoine archéologique	
6. Les 8 orientations fondamentales du SDAGE	
7. Arrêté municipal du 09 décembre 1992 relatif aux zones de publicité	
8. Prescriptions générales relatives à l'alimentation en eau potable et à la qualité de l'air	
9. La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments	



# DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES



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

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

## ARTICLE 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R.111-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme dispose :

- a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

**R.111-2** : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

**R.111-4** : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

**R.111-15** "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

**R.111-21** "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1 – les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

## III. règlement

- L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,
- L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 2 – les autres lois :

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,
- la loi "paysage" du 8 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- la loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- la loi n° 2009-179 du 18 février 2009 relative à l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés,
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion,
- la loi dite "Grenelle I" n° 2009-967 du 03 août 2009,
- la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

### 3 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3 : nuisances graves dont bruit,
- R.111-4 : vestiges archéologiques,
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.



4 – les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au **droit de préemption urbain** délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au **permis de démolir** (L.421-3),
- les périmètres de **développement prioritaires** délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- les périmètres de **zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières** et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- les périmètres de **rénovation urbaine** et de **résorption de l'habitat insalubre**,
- les périmètres de **secteurs sauvegardés** (L.313-1) ainsi que les périmètres de **restauration immobilière** (L.313-4),
- les périmètres des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes** dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (L.332-9),
- les périmètres des **zones sensibles** à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2),
- les périmètres des **zones agricoles protégées** délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural,
- les périmètres de **sursis à statuer** (L.111-10),
- les périmètres de **Programme d'Aménagement d'Ensemble** (L.332-9),
- les périmètres de **Zone d'Aménagement Concerté** (L.311-1),
- les périmètres de **Zone d'Aménagement Différé** (L.212-1).

5 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6 – les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 – les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

8 – les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme.

9 – les dispositions réglementaires issues des ZAC :

- **ZAC des Garrigues** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 25/03/1971),
- **ZAC de Fontcaude** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 17/09/1987),

### III. règlement

- **ZAC de Courpouiran** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 22/09/2002),
  - **ZAC de Caunelle** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 07/06/2010),
- renvoient aux règles des zones du PLU applicables sur leur périmètre.

10 – les Zones d'Aménagement Différé approuvées sur le territoire communal :

- **ZAD de Naussargues** approuvée par arrêté préfectoral du 04 février 2010

11 – les périmètres sensibles des départements (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- les zones urbaines – L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

- les zones à urbaniser – L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."

- les zones agricoles – L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- les zones naturelles et forestières – L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

Le PLU de Juvignac définit les zones suivantes :

- les zones urbaines qui comprennent :
  - la zone UA y compris les secteurs UA1 et UA2,
  - la zone UC,
  - la zone UD y compris les secteurs UD1, UD2 et UD3 ;
- Les zones à urbaniser à court et moyen termes (en cours d'équipement) qui comprennent :
  - la zone 1AU y compris les secteurs 1AU1 et 1AU2,
  - la zone 1AUE,
  - la zone 2AU correspondant à la ZAC de Caunelle ;
- Les zones agricoles indiquées sur les plans de zonage en zones A comprenant les secteurs A et A1 ;
- Les zones naturelles à protéger, zones N comprenant les secteurs N, N1, N2 et N3.

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

## ARTICLE 5 – EMBLEMES RESERVES (ER) ET ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.123-1 et aux articles L.123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes.

### III. règlement

Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

#### ARTICLE 6 – CONTROLE DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DETACHEMENT D'UNE PROPRIETE BATIE

En application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

#### ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS MAJEURS

##### Zones inondables

En référence :

- à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
- à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable ;

et en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 mars 2001 ;

l'existence de risques d'inondations sur la commune de Juvignac a conduit à définir trois types de zones :

- **les zones de risque grave** (zones rouges) strictement inconstructibles,
- **les zones d'expansion des crues** (zones bleues) où l'urbanisation, en l'absence de travaux hydrauliques, est strictement contrôlée,
- **une zone blanche sans risque prévisible pour la crue de référence.**

Ces zones sont identifiées au plan local d'urbanisme avec un indice R (zone inondable rouge y compris les secteurs R et RU), B (zone inondable bleue y compris les secteurs BU et BN) dans lesquelles s'appliquent les dispositions générales suivantes.

## 1/ REPERES D'ALTITUDE – COTES PHE DE REFERENCE

La cote NGF du terrain correspond au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique 0,10 mètre.

Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) correspond à la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou à la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

La cote PHE de référence correspond à la cote PHE augmentée de 0,40 mètre. C'est cette cote de référence qui servira à caler le niveau de plancher des pièces habitables. L'indication du niveau des PHE calculées pour la crue centennale est portée sur le plan des servitudes PPRI.

## 2/ MESURES DE PRÉVENTION DANS LE CADRE DE CONSTRUCTIONS EN ZONES INONDABLES

Les fondations, murs et parties de la structure situés au dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.

Les matériaux de second-œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc) et les revêtements (sols, murs, etc) situés en dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.

Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au dessus de la cote de référence.

Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

Les équipements électriques doivent être placés au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.

Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou d'objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.

Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).

Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité de concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le règlement sanitaire départemental.

Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.

### III. règlement

Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.

En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.

Une attention particulière doit être accordée aux modes cultureux, à la constitution de haies vives afin d'aider au ralentissement des écoulements et à l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PPRI applicable sur la commune de Juvignac est joint en annexe. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

DEFINITIONS DES ZONES NON AEDIFICANDI DES COURS D'EAU PERMANENTS OU TEMPORAIRES DE LA COMMUNE

Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des cours d'eau dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
<p>1 - <u>Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>la Mosson</b></li> <li>- <b>le Valat de la Fosse</b></li> <li>- <b>la Fontaine de Courpouiran</b></li> <li>- <b>Mas Neuf</b></li> <li>- <b>Ravin de Naussargues</b></li> <li>- <b>Fontcaude</b></li> <li>- <b>la Combe du Renard</b></li> <li>- <b>Carrière de l'Ort</b></li> <li>- <b>Perret</b></li> <li>- <b>la Fontaine</b></li> </ul>	<p>cf. zonage R PPRI largeur minimale de la bande : 20 mètres</p>	
<p>2 - <u>Autres cours d'eau permanents ou temporaires et fossés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fossé de la Plaine</li> <li>- autres cours d'eau</li> </ul>	<p>4 mètres</p>	

Les prescriptions fixées au tableau ci-dessus se cumulent avec les règles du PPRI spécifiques aux zones inondables.

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès de 4 mètres minimum mesurés à partir du haut de la berge devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### Incendie de forêt

L'existence de risques d'incendie de forêt sur la commune de Juvignac a conduit M. le Préfet de l'Hérault à prescrire un PPRIF le 26 juillet 2005 ; **le PPRIF a été approuvé en date du 30 janvier 2008.**

Quatre zones différentes sont identifiées dans lesquelles s'appliquent un règlement départemental :

- **A- zone de danger** où les constructions nouvelles sont interdites ;
- **B1- zone de précaution forte** où les constructions nouvelles isolées sont interdites et où les précautions en matière de desserte, de réserve en eau et de maîtrise du combustible sont imposées ;
- **B2- zone de précaution** où des précautions en matière de desserte, de réserve en eau et de maîtrise du combustible sont imposées pour les constructions nouvelles ;

### III. règlement

#### - C- zone non réglementée.

Le PPRIF impose des **obligations en matière de débroussaillage** issues des dispositions suivantes du code forestier :

- article L.321-5-3 relatif à la définition du débroussaillage,
- article L.322-3 définissant l'obligation du débroussaillage,
- article R.322-6 mentionnant l'obligation de débroussaillage même sur la propriété d'autrui aux frais du propriétaire bénéficiaire,
- article L.322-9-2 relatif à la violation de l'obligation de débroussailler passible d'une amende de 1 500 € + 30 € par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillage.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé cités dans le présent règlement sont à réaliser selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral n° 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral n° 2005-I-539 du 7 mars 2005 et complété par l'arrêté préfectoral n° 2007-I-703 du 4 avril 2007.

Le règlement du PPRIF applicable sur la commune de Juvignac est joint en annexe. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRIF sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

#### Retrait-gonflement des argiles

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Juvignac a conduit à définir trois types de zones :

- **les zones fortement exposées** (zones B1),
- **les zones faiblement à moyennement exposées** (zones B2),
- **les zones à priori non argileuses.**

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe.

#### ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.



Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 9 – RAPPEL REGLEMENTAIRE

Outre le régime du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres** (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup>** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 2 m<sup>2</sup>** (article R.421-9) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
  - **les aires d'accueil des gens du voyage,**
  - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes<sup>1</sup>** de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
  - les articles L.581-1 à L.581-45 puis R.581-1 à R.581-88 du code de l'environnement,
  - les articles R.418-1 à R.418-9 du code de la route,
  - le règlement local de publicité du 09 décembre 1992 qui figure en annexe du PLU.
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

Des dispositions particulières s'appliquent aux constructions et installations suivantes :

<sup>1</sup> Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

- **éoliennes** : un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 50 mètres de hauteur.
- **panneaux photovoltaïques installés au sol** : une déclaration préalable est exigée pour toute installation photovoltaïque au sol dont la puissance crête est supérieure à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW. Les panneaux photovoltaïques dont la puissance crête est supérieure ou égale à 250 kW sont soumis à permis de construire et à étude d'impact sur l'environnement.

## ARTICLE 10 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

L'isolement acoustique des bâtiments à construire est réglementé dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur le plan IV.6 des Informations utiles.

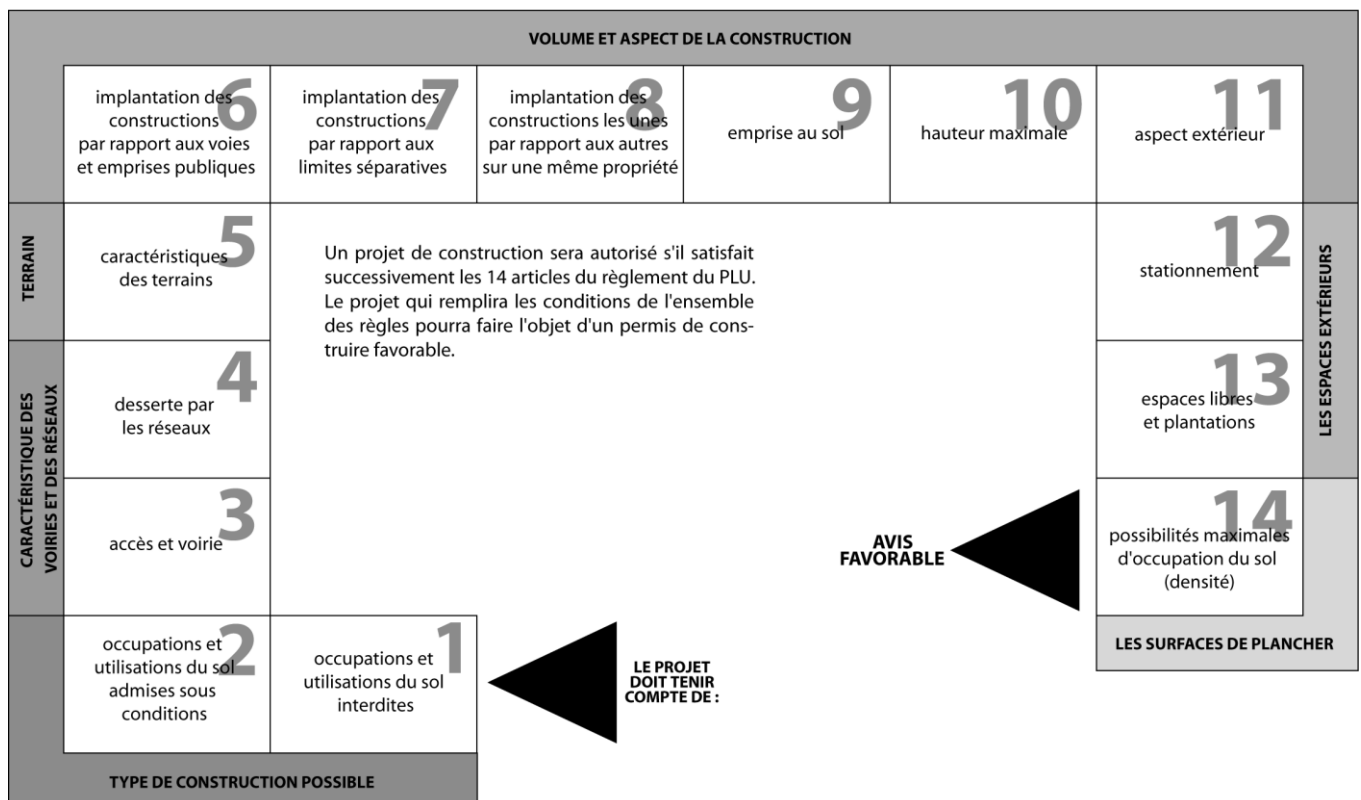
Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes.

Sur la commune de Juvignac, l'arrêté préfectoral n° 2007-01-1066 du 1<sup>er</sup> juin 2007 a établi le classement sonore des infrastructures routières suivantes :

- **voie express / déviation RN109.**

Le classement sonore de ces voies bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont mentionnées dans le dossier Annexes (pièce IV. du dossier de PLU).

### COMMENT FONCTIONNE LE RÈGLEMENT ?



**DISPOSITIONS GÉNÉRALES :  
RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE  
DES ZONES**



## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLES 1 &amp; 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il est fait référence à neuf destinations de constructions :

- les constructions à usage d'habitations (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravanes, etc),
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, habitations légères de loisirs (HLL) et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique et thermal),
- les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation de la zone A (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

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

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

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

• CAMPINGS ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

**Les campings sont interdits en dehors des terrains aménagés à cet effet et situés dans les zones du PLU correspondant à cette vocation.** Cette disposition ne s'applique pas au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping autorisées sous conditions en zone A.

### III. règlement

Le stationnement des caravanes et des camping-car, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent un habitat permanent prévu dans les zones d'accueil des gens du voyage.

#### • HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

L'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU.

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

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

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### • ANTENNES RELAIS DE RADIOTÉLÉPHONIE MOBILE

**L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :**

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

#### • PANNEAUX ET ENSEIGNES PUBLICITAIRES

L'implantation et la localisation de panneaux et d'enseignes publicitaires doit être conforme à l'arrêté du maire portant sur la création des zones de publicité (arrêté du 9 décembre 1992).

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

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

#### • CASSES AUTOMOBILES

Les installations de casse automobile sont interdites en toute zone du PLU.

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

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

#### • AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte **au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels**.

**Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés en zones A et N. Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.**

#### • CARRIÈRES

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le schéma départemental des carrières de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-I-1401907 en date du 22 mai 2000.

Dispositions applicables à certaines catégories de constructions

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

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

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

#### • MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

Pour une meilleure gestion et appréciation des risques d'éboulement liés à l'instabilité des talus et au ruissellement des eaux pluviales, les demandes d'autorisation concernant les murs de soutènement de toute nature (béton, enrochements, etc) situés en bordure des voies publiques, privées et en limite parcellaire devront présenter un projet détaillé avec plan et coupe de l'ouvrage ainsi qu'une note de calcul de l'ouvrage et des réseaux pluviaux.

#### • PISCINES

La construction de piscines est autorisée en zone A ou N à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) ou autorisées situées sur la même unité foncière ou à proximité immédiate.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) ; elles doivent être implantées en respectant toutefois un **recul minimal de 1 mètre** par rapport à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

**Les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.**

**Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 0,60 mètre, les piscines couvertes et les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.**

• ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

En dehors des zones urbaines, la construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées n'est pas autorisée.

Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt collectif

Les équipements d'intérêt collectif réalisés par ou pour une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU. Dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent (justifiées dans le cadre d'un projet architectural), ces équipements ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité.

• DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER CONCÉDÉ

Sont admis sur le DPAC et sur une bande de vingt mètres de chaque côté de l'A750, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du DPAC.

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles

Dans les zones naturelles définies par le PLU, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes (à condition qu'elles ne soient ni en ruine ni précaires) ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

**La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.**



## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

## Accès

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

La largeur minimale des voies (chaussée + accotements) est fixée à 4 mètres.

• ACCÈS SUR LE DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER & ROUTIER

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies suivantes :

- **A750 (ex RN109),**
- **voie express / déviation de la RN109.**

## Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

**Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations, justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site. Elles ne doivent pas dépasser une longueur de 150 mètres.**

Les voies en impasse répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Elles comporteront une emprise de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (cf. cahier des recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets l'Agglomération de Montpellier intégré aux annexes sanitaires) ou prévoir l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.

### III. règlement

#### Chemins piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables doivent avoir une largeur minimum de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour les voies mixtes, la largeur minimum est de 3 mètres.

#### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable & eau incendie

###### Dans les zones urbaines et à urbaniser

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise, etc).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Juvignac, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

###### Dans les zones agricoles et les zones naturelles

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Juvignac, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forages, captages ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes et autres activités), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour le forage ou le captage.

Pour les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'eau potable, la superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être adaptée pour permettre

la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution au forage ou captage d'eau destinée à la consommation humaine.

#### Assainissement eaux usées

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les 8 orientations du SAGE annexées au présent règlement.

Les nouvelles constructions, les extensions et les réhabilitations se conformeront au **zonage d'assainissement** annexé au PLU.

#### Dans les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Juvignac.

- **Eaux non domestiques**

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

- **Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

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

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### Dans la zone UD3d et dans les zones agricoles et naturelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des

## III. règlement

éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

- **Eaux non domestiques**

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

- **Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

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

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

### Assainissement et gestion des eaux pluviales

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les 8 orientations du SAGE annexées au présent règlement.

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

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

### Dans les zones urbaines et à urbaniser et dans les zones naturelles N2 et N3

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation issue de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

**Un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales devra être joint à tout projet de lotissement ou d'opération groupée de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou réalisé sur un terrain de plus de 3 000 m<sup>2</sup>.**

**Pour les opérations de construction prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est imposée.**

- Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.
- En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

#### Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

**Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée doivent obligatoirement être réalisés en souterrain. Ils doivent obligatoirement prévoir un système de régulation d'intensité agréé par les services techniques de la commune.**

**Pour les opérations de construction prévoyant une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il est imposé le raccordement au réseau de fibres optiques.**

#### Ordures ménagères

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

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire. Les containers devront être situés dans un local clos.

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

#### Installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Conformément à l'article L.123-1 alinéa 14 du code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des

### III. règlement

constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

La taille des parcelles est non réglementée pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

### Dans les zones non desservies par un réseau public d'assainissement

La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra être de 1 500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLES 6, 7 & 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain.** Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

**Dans les opérations d'ensemble, les retraits fixes par rapport à l'alignement seront privilégiés.**

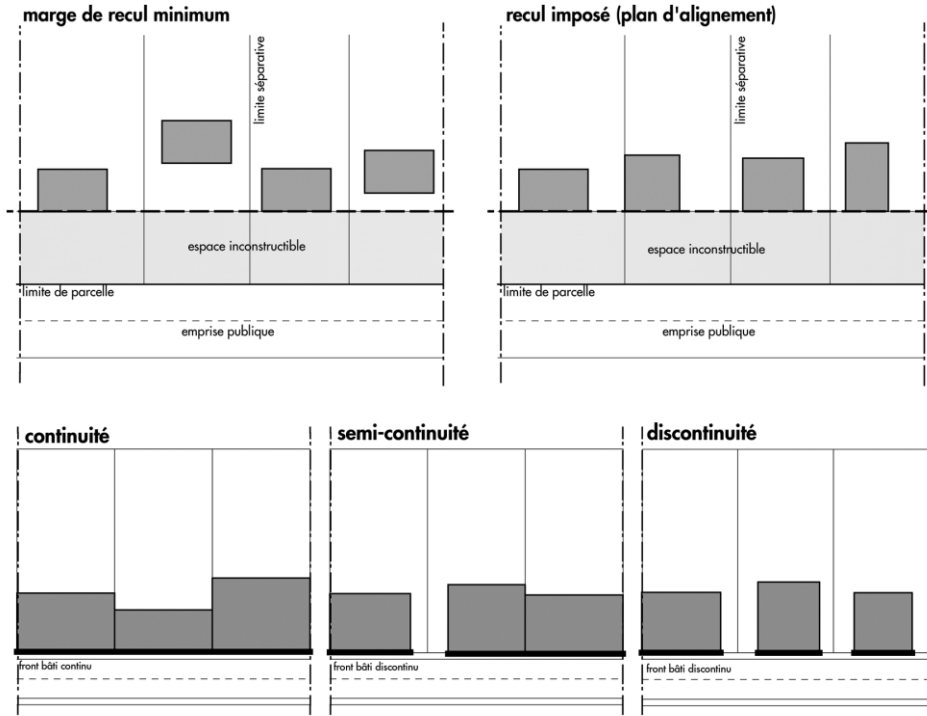
### Rappels et définitions

#### Règles d'alignement (article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'alignement est constitué selon les cas par :

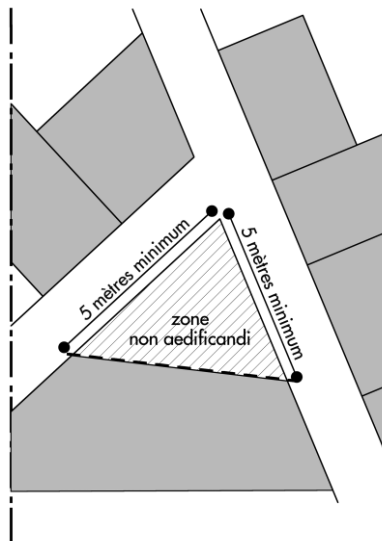
- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

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

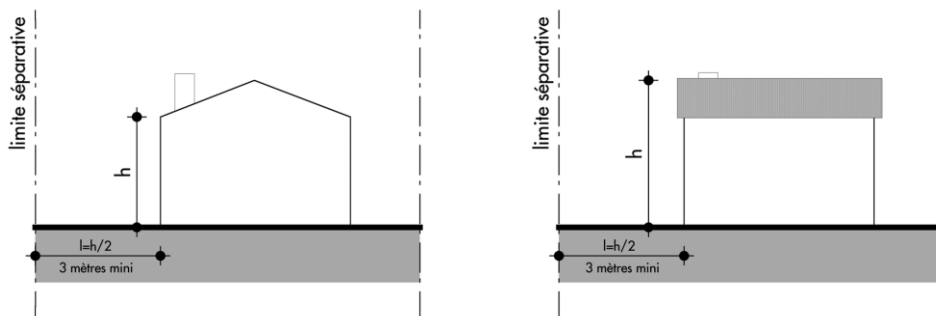


Cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies

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



Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)



Définition des constructions annexes pour lesquelles peuvent s'appliquer des dispositions particulières

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle (surface de plancher). La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un **lien fonctionnel** avec la construction principale réalisée sur le terrain et un **lien physique** qui l'assimile donc à une **extension du corps principal du bâtiment**.

**Les constructions annexes peuvent être :**

- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,

**lorsqu'ils jouxtent la construction principale.**

**Ne sont pas compris dans les constructions annexes :**

- les piscines,
- toutes constructions non mitoyennes avec la construction principale y compris celles susmentionnées.

Dispositions particulières aux constructions situées en bordure des voies classées à grande circulation (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

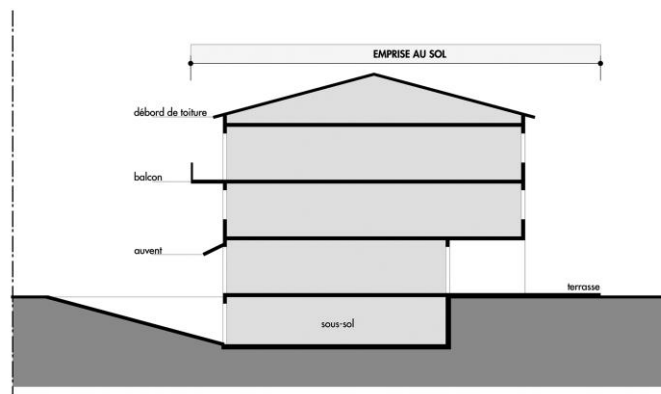
En bordure des voies suivantes classées à grande circulation et pour les parties non urbanisées de la commune, les constructions et installations doivent être implantées au delà des marges de recul suivantes :

- **100 mètres** pour l'A750 et la RN109.

Un retrait inférieur est toutefois possible à condition qu'il soit justifié et motivé au regard des critères nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et paysage.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**L'emprise au sol exprime la projection au sol de la surface hors œuvre brute de la construction** (y compris les terrasses non couvertes d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre et les ouvrages en saillie).





## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

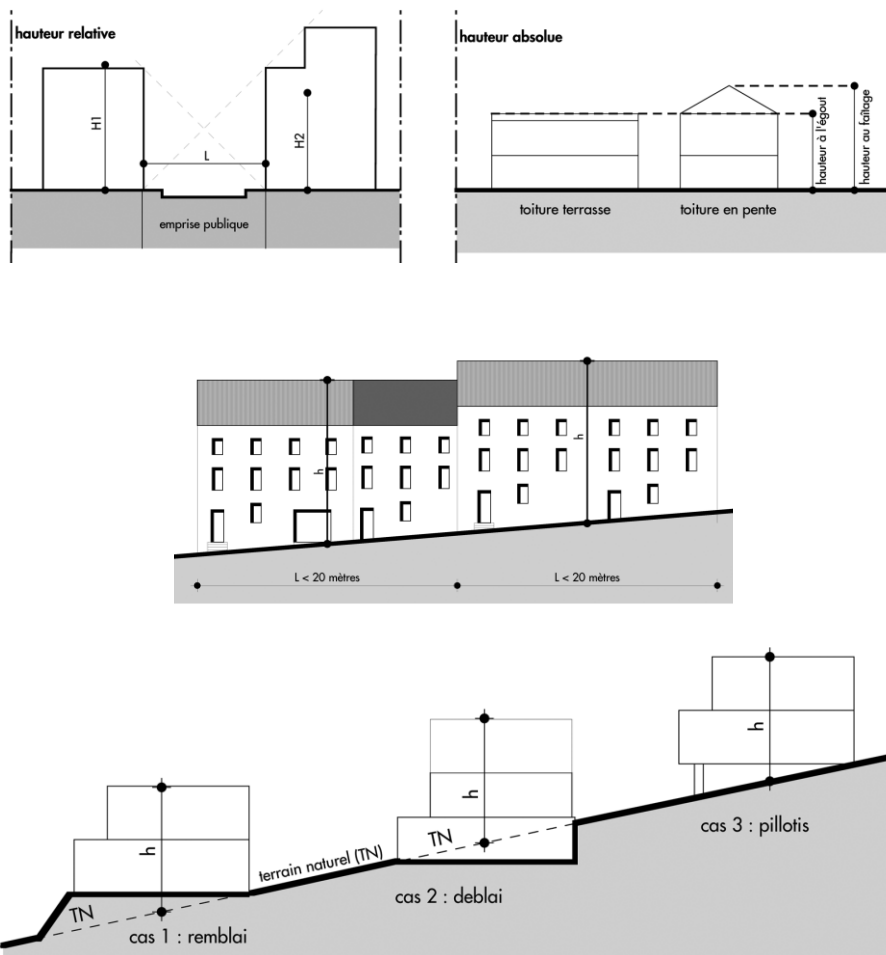
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

Illustration de la règle des hauteurs



**En toute zone du PLU, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.**

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

**Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

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

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

Les prescriptions définies au titre de l'article 11 des différentes zones peuvent faire l'objet d'une **dérogation** dès lors que l'opération ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un **projet architectural** justifiant de caractéristiques particulières.

### • IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs.

### • TRAITEMENT DES MURS MITOYENS ET DES PIGNONS

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

### • CLÔTURES

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

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. **Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.**

### • ELEMENTS BIOCLIMATIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

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

### • ANTENNES ET PARABOLES

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

• EDICULES TECHNIQUES

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

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

**Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.**

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés en fonction des besoins.

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

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

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

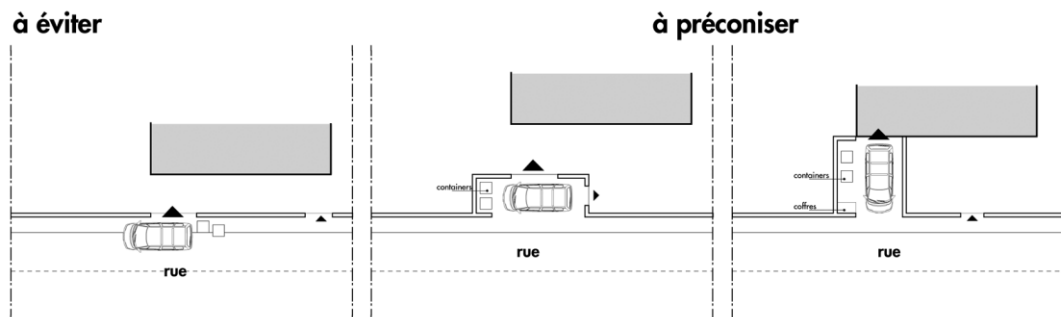
Les aires de stationnement ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres. La largeur minimale des emplacements est ramenée à :

- 2,50 mètres pour les aires collectives de stationnement,

## III. règlement

- 2,30 mètres pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir.

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



**Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, la réalisation de parkings collectifs est exigée.**

**Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État.** De même, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

**Pour les logements collectifs d'une surface de plancher inférieure à 25 m<sup>2</sup> et situés à moins de 200 mètres d'une station de tramway existante ou prévue, il est exigé la réalisation d'au minimum 0,25 place de stationnement par logement.**

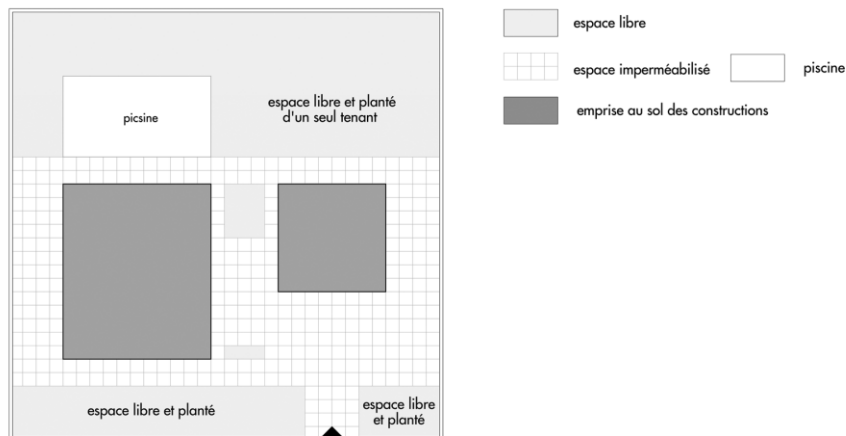
Obligations minimales de places de stationnement

Destinations de constructions								
Habitatio n	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier et résidences- services	Équipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisana t	Industrie	Entrepôts commerciau x	Exploitations agricoles
définies selon les zones ou les secteurs	à définir en fonction des caractéristique s du projet	à définir en fonction des caractéristique s du projet	à définir en fonction des besoins	1 pour 60 m2 de surface de vente	1 pour 25 m2 de surface de plancher	1 pour 25 m2 de surface de planche r	1 pour 25 m2 de surface de plancher	non réglementée s
cas particuliers								
Pour les vélos : 0,50 m2 pour 40 m2 de surface de plancher en logement collectif	Pour les résidences services aux personnes âgées : 1 place pour 2 logements		Pour les vélos : 1 emplacemen t par tranche de 100 m2 de surface de plancher	Pour les établisseme nts de thermalisme, les salles de spectacle et de réunion, les casinos et les restaurants : un nombre de places déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement (calculée en nombre de personnes)				

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines. Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc).



### III. règlement

Dans les zones urbaines et à urbaniser, il est imposé une part minimale d'espaces libres (entre 10 et 40 % suivant la densité de la zone). L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale d'essences locales. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés.

Pour les opérations de construction prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est imposée. Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'au minimum un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places.

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

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

#### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### Obligations de débroussaillage

Dans les zones soumises à un risque incendie de forêt (aléa moyen et aléa fort), des **obligations de débroussaillage** s'appliquent. Les plantations devront être traitées conformément aux prescriptions techniques issues de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 modifié le 07 mars 2005 relatif au débroussaillage.

## SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





# Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone : zone urbaine mixte à caractère dense

La zone UA correspond aux zones urbaines centrales et péricentrales de Juvignac. Elle est caractérisée par un tissu urbain mixte.

Du fait de sa position centrale, cette zone présente une grande mixité de fonctions urbaines (habitat collectif et individuel, activités, services et équipements urbains).

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones RU et BU) s'y appliquent.

## Secteurs

- UA1 : secteur du "**Cœur de Ville**" situé en bordure des Allées de l'Europe et de la route de Lodève ; ce secteur constituera une **centralité urbaine majeure** autour d'**équipements structurants** (mairie, médiathèque, etc) et d'activités notamment commerciales (centre commercial "Les Portes du Soleil")
- UA2 : **quartiers péricentraux** (la Bergerie, les franges Sud de Caunelle hors ZAC) ; ces quartiers urbains mixtes dans lesquels se côtoient habitat, activités et équipements sont en **phase de mutation** (reconversion et requalification) ; on y distingue les sous-secteurs UA2a et UA2b. Le secteur UA2b (la Bergerie) est concerné par des orientations d'aménagement (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

## Objectifs

- affirmer le caractère urbain et la vocation centrale et structurante de la zone
- achever la reconversion des délaissés urbains
- favoriser le renouvellement urbain et optimiser le potentiel foncier
- structurer et équiper les quartiers



## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

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

### ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- entrepôts commerciaux ou artisanaux

Les entrepôts commerciaux ou artisanaux sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales ou artisanales existantes à proximité.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une **activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement**. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### En sous-secteur UA2b dans le périmètre d'application du L.123-1 du code de l'urbanisme

Les constructions ne sont admises que si l'opération est cohérente avec un aménagement satisfaisant de la zone en référence aux orientations d'aménagement du PLU.

Il est imposé la réalisation d'au minimum 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements prévus dans le sous-secteur.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain. Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

## ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet*

## ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de **5 mètres** par rapport à cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

### Dispositions applicables aux constructions situées le long des Allées de l'Europe / route de Lodève

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de **20 mètres par rapport à l'axe de la voie**.

Des implantations différentes peuvent être admises dans l'un des deux cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ayant au moins 50 mètres de front de rue ou lorsqu'il entre dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou d'un lotissement existant ou à créer.

### Dispositions applicables aux constructions prévues dans la marge de recul

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou déclaration de travaux est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (clôtures, emmarchements, terrasses, etc).

Pour la construction de **balcons**, les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximum de 1,50 mètre à condition que la sous-face du balcon soit située à 3,50 mètres minimum au dessus du niveau de la voie.

## ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.**

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

## ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale de **4 mètres** l'une de l'autre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

## ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

### En secteur UA1 et en sous-secteur UA2a

*non réglementée*

### En sous-secteur UA2b

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

## ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

### III. règlement

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 50 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeur ou de niveaux différents est inférieure à 50 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

#### Hauteur absolue

##### En secteur UA1

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** et **4 niveaux habitables**. La surface de plancher du dernier niveau est limitée à 70 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

##### En secteur UA2

###### Sous-secteur UA2a

La hauteur maximale des constructions est fixée à **21 mètres et R+4**.

Pour les logements collectifs, les niveaux supérieurs à R+2 seront traités en attique avec un retrait par rapport à la rue.

Pour les locaux commerciaux, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de **5 mètres**.

###### Sous-secteur UA2b

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres et R+4**.

Pour les logements collectifs, le niveau supérieur sera partiel.

Pour les logements individuels et individuel groupé, la hauteur maximale est fixée à **8,5 mètres et R+1**.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à **5 mètres et 1 niveau** pour les entrepôts commerciaux ou artisanaux.

## ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de composition architecturale ; elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### Toitures

Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %. Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

## Façades

Les teintes utilisées pour les façades doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées. Une harmonie des couleurs doit être recherchée. Les enduits de couleur blanche sont autorisés.

L'emploi de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures. Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

Les balcons en saillie sur façade des bâtiments sont autorisés.

## Devantures commerciales – enseignes

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

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

Les enseignes en saillies et perpendiculaires aux façades doivent être en harmonie avec le caractère général du quartier.

## Clôtures

**Les clôtures édifiées sur le domaine public** peuvent être constituées d'un mur bahut éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent être enduites toutes faces dans les tons pierre ou ocre, en harmonie avec les teintes utilisées pour les façades. Les murs bahut peuvent éventuellement être surmontés de lisses bois ou de claires voies ; l'ensemble ne doit pas dépasser **2 mètres** de hauteur.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

**En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne peut excéder **2 mètres**.

## Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

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

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

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

## ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

### III. règlement

- pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1 place** de stationnement ou de garage par logement
- pour les logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1,5 place** de stationnement ou de garage par logement

#### ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain dont la superficie est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, les espaces libres (aires de jeux, places, espaces verts, chemins piétonniers, etc) ne peuvent être inférieurs à 25 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Au moins 50 % de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés. Les plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Les aménagements paysagers doivent contribuer à la rétention et à la récupération des eaux pluviales.

Les superficies à prendre en compte pour le calcul des espaces libres sont celles après cessions gratuites éventuelles.

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*non réglementé*



## Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante d'habitat individuel groupé

Cette zone correspond aux anciens quartiers créés dans le cadre de la **ZAC des Garrigues** approuvée en 1971. Le PAZ et le règlement propres à cette ZAC ont été intégrés au POS en 1999.

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate du centre de Juvignac. Le tissu urbain y est constitué d'un habitat à dominante individuel organisé le plus souvent en **ordre continu** (constructions en bande).

Cette zone offre une fonction principale d'habitat et d'équipements urbains (groupe scolaire, complexe sportif, salle polyvalente). Quelques activités peuvent ponctuellement y prendre place.

### Objectifs

- préserver le caractère urbain et le cadre de vie résidentiel des quartiers
- permettre la rénovation et la requalification du tissu urbain (en respectant son caractère initial)
- aménager et valoriser les espaces publics



## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- artisanat
- bureaux et services

Les constructions à vocation artisanale et de services sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le fonctionnement du quartier.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain. Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

## ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de **4 mètres** par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations **à l'alignement** sont possibles dans les cas suivants :

- garages et constructions annexes (sauf dans les couloirs d'accès aux parcelles donnant sur la rue des Bergeronnettes et sur l'impasse des Ifs),
- mur pignon de l'habitation ou du garage.

### Dispositions applicables aux constructions situées le long des Allées de l'Europe / route de Lodève

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de **20 mètres par rapport à l'axe de la voie**.

Des implantations différentes peuvent être admises dans l'un des deux cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ayant au moins 50 mètres de front de rue ou lorsqu'il entre dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou d'un lotissement existant ou à créer.

### Dispositions applicables aux constructions prévues dans la marge de recul

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou déclaration de travaux est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise : clôtures, emmarchements, terrasses, etc.

## ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit **en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, pour les terrains ayant une façade donnant sur la voie inférieure à 12 mètres ;
- soit **en ordre discontinu**, sur au moins une limite latérale, pour les terrains ayant une façade donnant sur la voie supérieure ou égale à 12 mètres.

À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Pour les lots situés en bordure des Allées de l'Europe et de la route de Lodève, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres de la limite du fond de parcelle. Aucune construction ne peut s'implanter dans les couloirs d'accès aux parcelles.

## ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

## ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

## ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres et un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

## ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

Afin de préserver le caractère urbain des quartiers, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### Toitures et vérandas

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire.

Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

### Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches sont tolérées.

L'emploi de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures. Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

## III. règlement

### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures édifiées **en limite des voies et emprises publiques** ne doit pas excéder **2 mètres**. Elles doivent être enduites toutes faces dans les tons pierre ou ocre.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

**En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne peut excéder **2 mètres**.

### Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

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

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

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

## ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement

## ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*non réglementé*

## Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante d'habitat individuel discontinu

Cette zone est constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé le plus souvent sous la forme de **lotissements et d'opérations groupées** plus ou moins denses.

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD est partiellement concernée par le risque inondation ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones BN, RU et BU) s'y appliquent.

La zone UD est partiellement concernée par le risque incendie de forêt ; les prescriptions du PPRIF approuvé par AP du 30 janvier 2008 s'y appliquent.

Secteurs :

- UD1 : **quartiers péricentraux** (la Plaine, le Poumpidou, Mosson) ; ces quartiers relativement anciens (1970 à 1990) et de densité moyenne se caractérisent par un tissu urbain plus ou moins évolutif ;
- UD2 : **quartiers périphériques denses** constitués d'un habitat groupé, sous la forme de logements individuels et de petits collectifs ; ces quartiers sont récents et potentiellement peu évolutifs ; on y distingue plusieurs sous-secteurs correspondant aux quartiers d'habitat groupé de l'ancienne **ZAC de Fontcaude** (UD2a), à l'**hôtel du Golf de Fontcaude** (UD2b), au quartier du **Martinet** et au **Domaine de Fondespierre** (UD2c)
- UD3 : **quartiers périphériques peu denses** constitués majoritairement d'un habitat individuel pavillonnaire ; ces quartiers sont récents et potentiellement peu évolutifs (sauf pour le sous-secteur UD3b de la rue des Pattes) ; on y distingue plusieurs sous-secteurs correspondant aux quartiers de l'ancienne **ZAC de Fontcaude** (UD3a), aux quartiers du Valat de la Fosse et de la Pinède (UD3b & UD3d), aux quartiers du **Perret**, du **Parc St-Hubert** et de la **ZAC de Courpouiran** (UD3c). Il comprend un secteur de majoration délimité sur les plans de zonage au titre du 2° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme. La majoration est fixée à 50% considérant toutefois qu'elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Objectifs

- préserver le caractère résidentiel des quartiers
- limiter la densité et les droits à construire en fonction des contraintes (accessibilité, topographie, etc)





## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier (sauf dans le sous-secteur UD2b)
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

### ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- habitations
- artisanat
- bureaux et services

Pour les opérations d'habitat de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la réalisation d'au minimum 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements prévus.

Les constructions à vocation artisanale et de services sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le fonctionnement du quartier.

Dans les secteurs délimités en application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas 50% et qu'elle ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### En secteur UD3d

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis). En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note DEDA présentée en pièce IV. du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

### ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### En secteur UD3d

La taille des parcelles est réglementée pour toutes les constructions admises dans la zone qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées au réseau public d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra être de **1 000 m<sup>2</sup> minimum** pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

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

En sous-secteur UD2a, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de **5 mètres** par rapport à cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

#### Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies – en secteur UD1

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- **20 mètres** à partir de l'axe de la voie pour les constructions prévues en bordure des **Allées de l'Europe**.

#### Dispositions applicables aux constructions prévues dans la marge de recul

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou déclaration de travaux est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (clôtures, emmarchements, terrasses, etc).

Pour la construction de **balcons**, les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximum de 1,50 mètre à condition que la sous-face du balcon soit située à 3,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la voie.

### ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Dans les secteurs UD1 & UD3

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

#### En secteur UD2

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

### ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

### III. règlement

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

#### ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération dans le secteur UD3 ;
- 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération dans les secteurs UD1 et UD2.

#### ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### En secteur UD1

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8,5 mètres et R+1**.

##### En secteur UD2

La hauteur maximale est fixée à :

- **11 mètres et 3 niveaux habitables** en sous-secteur UD2a,
- **15 mètres et 4 niveaux habitables** en sous-secteur UD2b,
- **8,50 mètres et 2 niveaux habitables** pour les logements individuels et **11 mètres et 3 niveaux habitables** pour les opérations groupées en sous-secteur UD2c ; un élément architectural (et un seul sur l'ensemble du sous-secteur UD2c) peut dépasser la hauteur maximale sans toutefois excéder 15 mètres.

##### En secteur UD3

La hauteur maximale est fixée à :

- **8,5 mètres et 2 niveaux habitables** en sous-secteur UD3a,
- **8,5 mètres et 2 niveaux habitables** en sous-secteurs UD3b et UD3c ; dans les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif seulement, un 3<sup>ème</sup> niveau peut être autorisé sans que la hauteur ne dépasse **11 mètres**.

#### ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de composition architecturale ; elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### Toitures et vérandas

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire.

Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

## Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches sont tolérées. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

## Constructions annexes

Les constructions annexes telles que garages, terrasses, patios, pergolas, barbecues, etc doivent être correctement intégrées aux volumes de la construction.

## Clôtures et murs de soutènement

**Les clôtures édifiées sur le domaine public** doivent avoir une hauteur maximale de **2 mètres**. Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduites toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisées en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être surmontés de lisses bois ou de claires voies.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie des portails. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en bois ou en métal.

**En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne peut excéder **2 mètres**.

## Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

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

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

### III. règlement

#### ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1 place** de stationnement ou de garage par logement
- pour les logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1,5 place** de stationnement ou de garage par logement

#### ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*non réglementé*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER





## Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme

La zone 1AU correspond à des **secteurs naturels non équipés** situés en **frange d'urbanisation**. Il s'agit d'une zone destinée à **une vocation principale d'habitat**.

La zone 1AU est concernée par le risque incendie de forêt ; les prescriptions du PPRIF approuvé par AP du 30 janvier 2008 s'y appliquent.

### Secteurs

- **1AU1** : Marco Polo ; ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement (article L.123-1 du code de l'urbanisme)
- **1AU2** : Carrière de l'Ort

### Objectifs

- compléter et achever le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants
- encourager les opérations d'ensemble



## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- artisanat (dans le secteur 1AU1 uniquement)
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

**Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.**

**Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.**

### ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- habitations
- hébergement hôtelier et para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat (dans le secteur 1AU2 uniquement)

Sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme) :

- les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation dans le cadre d'un **aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble** ;
- les autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet global permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente ;
- les constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Pour les opérations d'habitat de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la réalisation d'au minimum 30 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements prévus. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement

### III. règlement

d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération.

Les constructions à vocation hôtelière, commerciale, artisanale (dans le secteur 1AU2 uniquement), de bureaux et de services sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la tranquillité et au bon fonctionnement du quartier.

#### En secteur 1AU1

Les constructions doivent être réalisées conformément aux orientations d'aménagement du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Une implantation différente par rapport aux emprises publiques peut être autorisée ou imposée lorsque le projet concerne une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

#### Dispositions particulières aux constructions situées en bordure de la voie express / A750

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de **15 mètres** par rapport à l'emprise de la voie.

#### En secteur 1AU1

Il n'est pas imposé de recul minimal, sauf par rapport à la voie express / A750 où toute construction doit respecter un recul minimal de 15 mètres.

Dans les secteurs exposés au bruit de la voie express / A750, les constructions devront être orientées de façon à présenter un mur aveugle ou les pièces les moins sensibles au bruit.

Dispositions applicables aux constructions prévues dans la marge de recul

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou déclaration de travaux est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (clôtures, emmarchements, balcons, terrasses, etc) ; cette disposition ne s'applique pas dans la marge de recul liée à la voie express / A750.

**ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

**ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un mur aveugle ou lorsque qu'il s'agit de l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

**ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL**En secteur 1AU1

L'emprise au sol des constructions doit correspondre à 35 % maximum du terrain d'assiette du projet (emprise au sol maximale calculée sur la surface totale du projet d'ensemble).

En secteur 1AU2

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

**ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**En secteur 1AU1

La hauteur hors tout des constructions ne peut excéder :

### III. règlement

- **8,50 mètres et 2 niveaux habitables** pour les logements individuels,
- **13,50 mètres et 4 niveaux habitables** (R+3 avec un 4<sup>ème</sup> niveau partiel) pour les immeubles collectifs.

#### En secteur 1AU2

La hauteur hors tout des constructions ne peut excéder **8,5 mètres**.

#### ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de composition architecturale.

Un fractionnement des volumes doit être recherché afin de permettre d'assurer une diversité, notamment dans les différences de niveaux, dans l'orientation des toitures et dans la longueur des façades.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### Toitures et vérandas

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire.

Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées ; elles peuvent être utilisées en tant qu'élément de raccordement entre toitures ou en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

##### Façades

Les teintes utilisées pour les façades doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches sont tolérées. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

##### Clôtures et murs de soutènement

**Les clôtures édifiées sur le domaine public** doivent avoir une hauteur maximale de **2 mètres**. Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduites toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisées en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être surmontés de lisses bois ou de claires voies.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie des portails. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en bois ou en métal.

**En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne peut excéder **2 mètres**.

#### En secteur 1AU1

Des prescriptions particulières devront être édictées dans le cadre du lotissement ou de l'opération d'ensemble de manière à harmoniser la réalisation des clôtures.

Afin de réduire les nuisances sonores liées à la voie express / A750, un mur anti-bruit de 4 mètres de hauteur devra être réalisé.

#### Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

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

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

### ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- des aires de stationnement prévues et réalisées par l'aménageur en accompagnement de la voirie ou sur les emprises publiques de l'opération (en plus des places privatives exigées)
- pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1 place** de stationnement ou de garage par logement
- pour les logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1,5 place** de stationnement ou de garage par logement

### ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres (aires de jeux, places, espaces verts, chemins piétonniers, etc) ne peuvent être inférieurs à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération. Au moins 50 % de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés. Les plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Les superficies à prendre en compte pour le calcul des espaces libres sont celles après cessions gratuites éventuelles.

### III. règlement

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article 1AU1, **le COS est fixé à 0,5.**



## Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à court et moyen termes (ZAC de Caunelle approuvée par DCM en date du 07 juin 2010)

Située au Nord de la zone agglomérée de Juvignac, la ZAC de Caunelle, d'une superficie d'environ 35,6 hectares, est implantée en continuité avec l'urbanisation existante et constitue un des secteurs majeurs du développement urbain de la commune, avec notamment l'arrivée de la troisième ligne du tramway de l'agglomération de Montpellier.

La création de la ZAC correspond à une forte volonté de la municipalité de répondre au dynamisme socio-économique de l'agglomération.

Cette zone se caractérise par de l'habitat comme vocation principale, intégré dans un environnement paysager, tout en privilégiant la mixité des fonctions (équipements publics, habitat collectif, groupé ou individuel, bureaux commerces, hébergement hôtelier et services de proximité).

La zone 2AU est partiellement concernée par le risque inondation ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones RU et BU) s'y appliquent.

### Secteurs

- secteur **2AUa** destiné à recevoir des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif et de service public, des constructions à usage d'habitations collectives et individuelles, groupées, superposées ou en bande, des commerces, des établissements de bureaux, de l'hôtellerie et des services de proximité ;
- secteur **2AUb** à vocation principale de logements individuels avec une possibilité d'implantation de petits collectifs et de services de proximité et d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

### Objectifs de la ZAC

- répondre aux besoins en logements à court et moyen termes conformément aux objectifs du PLH
- assurer une mixité urbaine et sociale à l'échelle du quartier
- structurer le projet en créant des espaces et des services publics de qualité autour de la ligne 3 du tramway
- privilégier les modes de déplacements "doux"
- recréer un nouveau pôle d'équipements sportifs qui sera en relation avec le Golf et les Thermes de Fontcaude
- préserver l'environnement du site et faire de ce quartier un quartier pilote en matière de développement durable



## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

### ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- habitations
- hébergement hôtelier et para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat

Conformément au dossier de réalisation de la ZAC de Caunelle, sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme) :

- les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation ;
- les constructions à vocation hôtelière, commerciale, artisanale, de bureaux et de services sous réserve qu'elles correspondent à une activité compatible avec le fonctionnement du quartier ;
- les constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Pour les opérations d'habitat de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la réalisation d'au minimum 30 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements prévus. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### Accès

Une habitation individuelle ou groupée peut être desservie par une voie circulaire ou piétonne, voire mixte. Le stationnement pourra donc être regroupé sur une autre parcelle, ouvert ou non sur la voie publique, et réalisé par l'aménageur.

#### Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas avoir une largeur inférieure à :

- 7 mètres (chaussée + accotements) pour les voiries tertiaires et venelles,
- 10 mètres (chaussée + accotements) pour les voiries primaires et secondaires.

### ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent règlement ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux de la ZAC.

**Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.**

Les constructions en retrait des emprises publiques sont admises dans les cas suivants :

- lorsque ce retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

#### Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public

Sauf disposition contraire particulière dans le cadre d'un projet d'ensemble, les saillies tels que les balcons et bow-windows, sur l'espace public sont admises.

## ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.**

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale au moins à **3 mètres**.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

## ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

*sans objet*

## ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL

*sans objet*

## ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Principe général

Les règles d'implantation définies par le présent règlement ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux de la ZAC.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol fini de la ZAC, au point le plus favorable, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### En secteur 2AUa

La hauteur maximale des constructions est fixée à **21 mètres et R+4**.

Pour les locaux commerciaux, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 5 mètres.

### En secteur 2AUb

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12,50 mètres et R+2**.

## ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Toute expression architecturale est admise si elle répond à la fois à une qualité de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins / vides) et à une

### III. règlement

unité architecturale de l'ensemble. Dans tous les cas, l'écriture devra être contemporaine et les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

#### Toitures

##### En secteur 2AUa

Les toitures en terrasses doivent être privilégiées.

##### En secteur 2AUb

Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %. Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

#### Façades

Une harmonie des couleurs doit être recherchée. Les enduits de couleur blanche sont autorisés.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc, ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures. Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausses briques, etc.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

#### Devantures commerciales – enseignes

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

### ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- des aires de stationnement réalisées par l'aménageur en accompagnement de la voirie ou sur les emprises publiques de l'opération
- pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1 place** de stationnement ou de garage par logement
- pour les logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1,5 place** de stationnement ou de garage par logement

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser le stationnement directement sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut.

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

### Cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, les commerces et les équipements, il est imposé aux constructeurs la réalisation de locaux exclusivement destinés au stationnement des vélos, directement accessibles, clos par un dispositif ajouré, équipés d'arceaux et de stationnement et d'une dimension minimale pouvant être comprise entre 1 m<sup>2</sup> et 2 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Pour chaque lot ou macro-lot, doivent être maintenus environ 20 % d'espaces libres dont 10 % en pleine terre et végétalisés, à l'exclusion des lots inférieurs à 150 m<sup>2</sup> où la superficie en pleine terre sera au moins égale à 20 m<sup>2</sup>. Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées.

## SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**La surface de plancher totale est fixée à 170 000 m<sup>2</sup>.**





## Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme

La zone 1AUE correspond à des **secteurs naturels non équipés** situés en **frange d'urbanisation** (secteur du Labournas / Courpouran).

Il s'agit d'une zone destinée à **une vocation principale de développement économique**.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

### Objectifs

- structurer et organiser le développement économique sur les secteurs stratégiques de la commune
- répondre aux besoins liés à l'implantation de nouvelles activités sur la commune et à la délocalisation d'activités existantes



## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

**Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone sont interdites.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant d'un régime d'autorisation sont interdites.

**Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.**

### ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- bureaux et services
- commerce
- artisanat
- entrepôts

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements présents dans la zone et aux conditions suivantes :

- que le logement soit situé dans le bâtiment et qu'il n'y ait qu'une seule entrée,
- qu'il soit limité à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum avec au maximum un logement par bâtiment.

Les destinations de constructions mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité,

### III. règlement

raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme).

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone 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). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

### ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### Dispositions applicables aux constructions prévues en bordure de la déviation de la RN109 / A750

Les façades des bâtiments seront implantées à 40 mètres minimum de l'axe de la déviation de la RN109 et parallèlement à cet axe. Un recul minimal de 50 mètres comptés à partir de l'axe des voies de l'échangeur Ouest de Juvignac est imposé.

### ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les aires de stockage et de dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur ; cet espace doit être végétalisé et planté d'arbres de haute tige.

#### ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

#### ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 % maximum de la surface du terrain d'assiette support de l'opération.

#### ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

#### Dispositions applicables aux constructions prévues au droit de l'échangeur Ouest de Juvignac

**La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la cote NGF de 84,00 mètres.**

**Les enseignes installées en superstructure des bâtiments, mâts, pylônes et autres panneaux publicitaires sont interdits.**

#### ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

##### Clôtures

Les limites entre les lots seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de **1,80 mètre maximum**.

##### Implantation des bâtiments

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

## III. règlement

### Talus

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

### Volumétrie des bâtiments

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

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

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

### Façades

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

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

### Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet.

### Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

### Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

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

### Polychromie

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

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

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

## Lignes électriques

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

## Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

## ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Pour le fonctionnement des établissements**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

**Pour les logements autorisés dans la zone**, il est exigé au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement.

## ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences locales,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

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

### III. règlement

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

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

#### Dispositions applicables aux constructions prévues au droit de l'échangeur Ouest de Juvignac

Un alignement d'arbres de haute tige doit être planté le long de la contre-allée (rue du Pergasan). Des haies doivent être plantées perpendiculairement à la contre allée et serviront également à masquer les différents dépôts et les arrières des bâtiments.

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article 1AUE1, **le COS est fixé à 0,5.**



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone : zone agricole protégée

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend les surfaces agricoles utiles de la commune ainsi que les **terroirs viticoles classés en AOC** (Fourques, Mas Neuf).

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est partiellement concernée par le risque inondation ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones R et BN) s'y appliquent.

La zone A est partiellement concernée par le risque incendie de forêt ; les prescriptions du PPRIF approuvé par AP du 30 janvier 2008 s'y appliquent.

Secteurs

- A : **espaces agricoles protégés et valorisés**
- A1 : secteurs agricoles délimités par la **ZAD de Naussargues** approuvée par arrêté préfectoral en date du 04 février 2010

Objectifs

- préserver les ressources foncières tout en maintenant l'activité agricole (secteur A1)
- préserver le potentiel agronomique
- assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes (grands domaines viticoles)



## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitations (à l'exclusion des exceptions visées à l'article A2 ci-après)
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

**Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.**

## ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

**L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation** est autorisée sous réserve du respect des trois conditions suivantes :

- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale par logement) sans changement de destination,
- que l'habitation soit nécessaire à l'exploitation agricole,
- que le projet respecte le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

La construction de **bâtiments d'exploitation agricole** destinés au logement des récoltes, du matériel agricole et des équipements indispensables **directement nécessaires à l'exploitation** est autorisée **sous réserve que ces constructions jouxtent un bâtiment déjà existant sur le terrain d'assiette.**

Sont admis le camping à la ferme et les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation **à condition que ces installations soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'exploitation agricole.**

Désignation des constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme)

**Domaines de :**

- Fourques,
- Mas Neuf.

### III. règlement

Les changements de destination autorisés pour ces constructions sont les suivants :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat

**Ces changements de destination sont autorisés à condition :**

- **qu'ils n'induisent pas d'extension, ni en surface ni en hauteur, des bâtiments existants ;**
- **qu'ils permettent de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager) ou qu'ils permettent de valoriser la production et l'activité des exploitations agricoles.**

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection des captages d'alimentation en eau potable.

### ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à **15 mètres** (5 mètres au moins à compter de l'alignement).

Dispositions applicables pour les terrains situés en bordure de la RN109 / A750

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont), le recul des constructions doit être de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

### ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*sans objet*

### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

*sans objet*

### III. règlement

#### ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

*non réglementée*

#### ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.** Toutefois, des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

#### ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

#### ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

*sans objet*

#### ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*sans objet*

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*non réglementé*



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



## Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone : zone naturelle protégée

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

La zone N correspond aux espaces naturels sensibles de la commune, zones boisées et milieux humides et coupures d'urbanisation.

La zone N est protégée. Seules peuvent y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les constructions et installations. **Y sont également délimités des secteurs N1, N2 et N3 faisant l'objet de dispositions particulières au regard de leur caractère d'espaces à enjeux.**

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones R et BN) s'y appliquent.

La zone N est partiellement concernée par le risque incendie de forêt ; les prescriptions du PPRIF approuvé par AP du 30 janvier 2008 s'y appliquent.

### Secteurs

- N : **espaces naturels boisés et coupures d'urbanisation** (ripisylve de la Mosson, garrigues de Fontcaude, bois du Perret, Courpouiran)
- N1 : secteurs naturels délimités par la **ZAD de Naussargues** approuvée par arrêté préfectoral en date du 04 février 2010
- N2 : **Domaine de Fontcaude** y compris les sous-secteurs N2a correspondant au **Golf de Fontcaude** et N2b correspondant au **site de l'ancien établissement thermal** dans lequel s'appliquent, dans les conditions précisées par l'article L.123-4 du code de l'urbanisme, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions
- N3 : secteur de la **ZAC de Caunelle** prévu pour la réalisation des équipements d'intérêt collectif et de service public prévus dans le programme de construction de la ZAC

### Objectifs

- préserver et protéger les espaces naturels et boisés de la commune (secteur N)
- préserver les terrains dans la perspective d'un développement urbain futur à long terme (secteur N1)
- valoriser le golf en tant que "poumon vert" (secteur N2)
- assurer par la mixité des modes d'occupations du sol la variété des activités touristiques, thermales, commerciales et résidentielles (secteur N2b)

### III. règlement

- permettre le développement des activités et des équipements d'accueil liés au thermalisme et aux pratiques sportives et de loisirs (secteurs N2a et N2b)
- valoriser les équipements existants (secteur N2a)
- permettre la réalisation du programme d'équipements publics de la ZAC de Caunelle (secteur N3)

## SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

En secteurs N, N1 & N3

- habitations (à l'exclusion des exceptions visées à l'article N2 ci-après)
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur N2

- habitations (à l'exclusion des exceptions visées à l'article N2 ci-après pour le sous-secteur N2b)
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

## ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur N1

**Ne sont autorisées que les extensions de constructions existantes jusqu'à concurrence de 10 % de la surface de plancher (surface hors œuvre nette) ou 40 m<sup>2</sup> maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.**

En secteur N2 (sous-secteur N2a)

Les constructions à destination de bureaux, de services et de commerces sont admises à condition qu'elles soient liées :

- à l'équipement du golf, à son exploitation, à son entretien et à sa mise en valeur notamment économique ;
- à des activités sportives et récréatives.

Sont également admises les installations ou constructions précaires relatives à l'accueil, à la sécurité et à l'hygiène publique.

### III. règlement

#### En secteur N2 (sous-secteur N2b)

Les destinations de constructions admises sous conditions sont les suivantes :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements présents dans la zone.

Les constructions à destination de bureaux, de services et de commerces sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité ou à la vocation des équipements existants ou prévus dans la zone et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

#### En secteur N3

Les équipements collectifs prévues dans le programme de construction de la ZAC de Caunelle sont autorisées : équipements sportifs, récréatifs, périscolaires, socio-culturels ainsi que les équipements annexes liés et nécessaires à la ZAC (parkings, bassins de rétention, etc).

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet*

### ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### En secteur N

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont), le recul des constructions doit être de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des RN109 / A750.

#### En secteur N1

Les extensions de constructions existantes doivent être édifiées en respectant un recul de **10 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur N2 (sous-secteurs N2a et N2b)

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à cet alignement.

En secteur N3

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront s'implanter à **l'alignement** (alignement partiel sur au moins 30 % de la façade) ou avec un recul ne pouvant être inférieur à **3 mètres**.

## ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur N

*non réglementée*

En secteur N1

Les extensions de constructions existantes doivent être édifiées à **4 mètres** au moins des limites séparatives.

En secteur N2 (sous-secteurs N2a et N2b)

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

En secteur N3

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront s'implanter **en limite séparative** ou avec un recul ne pouvant être inférieur à **5 mètres**.

## ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

En secteurs N, N2 & N3

*non réglementée*

En secteur N1

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **4 mètres**.

## ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

*non réglementée*

## III. règlement

### ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Dans les secteurs N & N3

*sans objet*

#### En secteur N1

Pour les extensions autorisées des bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8,50 mètres**.

#### En secteur N2 (sous-secteur N2a)

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.

#### En secteur N2 (sous-secteur N2b)

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres et 4 niveaux**.

### ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

#### Dans les secteurs N & N3

*sans objet*

#### En secteur N1

Les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures sont autorisées ; elles doivent être constituées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

#### En secteur N2 (sous-secteurs N2a et N2b)

Par leur aspect et leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site. Les constructions doivent s'inscrire dans le cadre d'un **projet architectural global** justifiant de la prise en compte du caractère et de l'intérêt du site et de la préservation du paysage proche, naturel ou urbain.

**Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et, le cas échéant, du type de clôture.**

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

#### Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

#### Talus

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



## Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions différentes.

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

## Façades

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

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

## Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

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

## Polychromie

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

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

## Lignes électriques

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

## ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dans les secteurs N, N1 & N3

*sans objet*

### En secteur N2 (sous-secteurs N2a et N2b)

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

### III. règlement

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

##### En secteur N1

*sans objet*

##### Pour l'ensemble du secteur N2

**Le COS est fixé à 0,0145.**

En l'absence d'équipements, le COS est nul.

##### En sous-secteur N2a

Pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article N1, les possibilités de construction résultant du COS fixé pour l'ensemble du secteur N2 peuvent y être transférées en respectant une **surface de plancher maximale de 6 000 m<sup>2</sup>**.

##### En sous-secteur N2b

Pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article N1, les possibilités de construction résultant du COS fixé pour l'ensemble du secteur N2 peuvent y être transférées en respectant une **surface de plancher maximale de 7 000 m<sup>2</sup>**.

##### En secteur N3

**Le COS est fixé à 0,15 soit environ 5 000 m<sup>2</sup> réservés aux équipements collectifs et de service public.**

## ANNEXES REGLEMENTAIRES

1. Règlement relatif au PPRI approuvé par A.P. du 9 mars 2001
2. Règlement relatif au PPRIF approuvé par A.P. du 30 janvier 2008
3. Aléa "retrait-gonflement des argiles"
4. Prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile
5. Patrimoine archéologique
6. Les 8 orientations fondamentales du SDAGE
7. Arrêté municipal du 09 décembre 1992 relatif aux zones de publicité
8. Prescriptions générales relatives à l'alimentation en eau potable et à la qualité de l'air
9. La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments
10. Institution du Droit de Préemption Urbain – DCM du 16/10/2012



Annexe 1.  
Règlement relatif au PPRI approuvé par A.P. du 9 mars  
2001



Annexe 2.  
Règlement relatif au PPRIF approuvé par A.P. du 30  
janvier 2008





Annexe 3.  
Aléa "retrait-gonflement des argiles"



Annexe 4.  
Prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la  
protection civile



Annexe 5.  
Patrimoine archéologique (liste des sites archéologiques recensés)



## Annexe 6.

### Les 8 orientations fondamentales du SDAGE

- **PRÉVENTION** : PRIVILEGIER LA PREVENTION ET LES INTERVENTIONS A LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITE
- **NON DEGRADATION** : CONCRETISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES
- **VISION SOCIALE ET ECONOMIQUE** : INTEGRER LES DIMENSION SOCIALE ET ECONOMIQUE DANS LE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
- **GESTION LOCALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE** : ORGANISER LA SYNERGIE DES ACTEURS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE VERITABLES PROJETS TERRITORIAUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- **POLLUTION** : LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS EN METTANT LA PRIORITE SUR LES POLLUTIONS TOXIQUES ET LA PROTECTION DE LA SANTE
- **DES MILIEUX FONCTIONNELS** : PRESERVER ET DEVELOPPER LES FONCTIONNALITES NATURELLES DES BASSINS ET DES MILIEUX AQUATIQUES
- **PARTAGE DE LA RESSOURCE** : ATTEINDRE ET PERENNISER L'EQUILIBRE QUANTITATIF EN AMELIORANT LA PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR
- **GESTION DES INONDATIONS** : GERER LES RISQUES D'INONDATION EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES COURS D'EAU





## Annexe 7.

Arrêté municipal du 09 décembre 1992 relatif aux zones de publicité



Annexe 8.  
Prescriptions générales relatives à l'alimentation en  
eau potable et à la qualité de l'air



## Annexe 9.

### La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments



Annexe 10.

Institution du Droit de Préemption Urbain – DCM du  
16/10/2012