

## 4.1. Règlement écrit

**Version approuvée**

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>10</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU</b>	<b>17</b>
<b>ZONE U</b>	<b>18</b>
<b>ZONE 2AU</b>	<b>29</b>
<b>ZONE A</b>	<b>31</b>
<b>ZONE N</b>	<b>40</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS INVENTORIES ET AUX EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>47</b>
<b>Liste des emplacements réservés définis au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme</b>	<b>48</b>
<b>Application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme</b>	<b>50</b>
<b>Application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</b>	<b>52</b>
<b>Application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>54</b>
<b>Les espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme</b>	<b>55</b>
<b>Application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>56</b>

---

# **INTRODUCTION**

---

Le PLU de la commune de Campagnan a été prescrit par délibération en date 4 septembre 2015. La procédure n'est donc pas en principe soumise au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 qui a modernisé l'écriture du règlement du PLU. Ce décret ne s'applique qu'aux procédures prescrites après le 1<sup>er</sup> janvier 2016 sauf si le conseil municipal délibère au plus tard lors de l'arrêt du PLU pour intégrer le règlement modernisé au PLU.

La commune de Campagnan n'ayant pas délibéré en ce sens avant l'arrêt du PLU, le décret susmentionné ne s'applique pas.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles R123.1 à R123.14) dans la version en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Campagnan.

## Division du territoire en zones

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

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs non urbanisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger et à valoriser en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- **« 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 :**
  1. *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
  2. *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
  3. *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
  4. *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
  5. *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »***(article R151-24 du code de l'urbanisme)**
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

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

### Zone urbaine avec les secteurs suivants :

- **Secteur U1**

Centre urbain ancien accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Il constitue le cœur historique de la commune et compte de nombreux éléments patrimoniaux.

- **Secteur U2**

Le secteur U2 présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible. Le principe de mixité est également présent

- **Secteur U3**

Le secteur U3 présente un caractère mixte. Situé au centre de l'esplanade, il doit accueillir une architecture qualitative en accord avec son emplacement.

- **Secteur Ue**

Le secteur Ue correspond au secteur de la gare qui est communal et se trouve destiné à accueillir des équipements et aménagements publics.

### Zone à urbaniser :

- **Zone 2AU**

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate n'est pas suffisante pour être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend :

- Un secteur **2AUa** au Nord-Ouest du village correspondant à une vigne entre le tissu bâti du village et un ancien lotissement communal
- Un secteur **2Aub** à l'Est du village correspondant à une emprise non construite enclavée dans la tache urbaine. Il couvre pour partie une ancienne décharge communale.
- Un secteur **2AUc** au Nord-Est du village correspondant à un terrain en extension proche du cimetière

Tous ces secteurs auront à terme une vocation résidentielle.

Leur classement en zone à urbaniser dite « fermée » est lié aux incertitudes quant à la ressource en eau et au besoin d'une étude spécifique du fait de la présence d'un aléa feu de forêt pour le secteur 2AUc.

### Zone agricole :

- **Zone A**

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

## **Zone naturelle et forestière :**

- **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune.

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

Elle comprend :

- Un secteur **Nt** dévolu à l'accueil d'une activité de restauration. Il s'agit d'un STECAL, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

## **Divers**

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure. Ces ouvrages peuvent déroger à l'ensemble des articles du règlement de la zone.

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

- **Emplacements réservés au titre de l'article R151-34§4 du Code de l'Urbanisme**
- **Éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**
- **Éléments d'intérêt environnemental inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme**
- **Espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34§1 du Code de l'Urbanisme**
- **Itinéraire cyclable de la future voie verte au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme**

---

# LEXIQUE

---

Accès privatif :

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

Acrotère :

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

Alignement :

Limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Clôture :

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

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

Constructions :

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

Constructions existantes :

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

Constructions annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct ou des encorbellements. Une piscine est une annexe.

Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces libres :

Espace non construit et non aménagé.

Espace public :

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

#### Hauteur :

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

#### Limites séparatives :

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

#### Matériaux perméables :

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

#### Mur-bahut :

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

#### Opération d'ensemble :

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

#### Périmètre de réciprocité :

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

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

#### Serre :

Construction uniquement formée de châssis vitrés ou de parois opaques. Elle peut être destinée à un usage agricole.

#### Surface de vente :

Espace couvert ou non affecté à la circulation de la clientèle, à l'exposition des marchandises en vente ainsi qu'à la circulation du personnel dans le cadre de la présentation de ces dernières.

#### Toiture plate-forme :

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

Les toitures terrasses sont accessibles au moins partiellement.

#### Unité foncière :

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

### Voie et emprise publique :

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

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

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

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

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

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

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

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

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

**- PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)**

Dans les zones inondables du PPRI, les constructions et installations doivent respecter le règlement de celui-ci (voir annexe).

Dans les zones inondables du PPRI, le règlement le plus contraignant s'impose (entre celui du PLU et celui du PPRI).

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

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

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

**- Ruissellement des eaux pluviales :**

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

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

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

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

**- Zones humides :**

Les projets ne doivent pas être situés sur une zone humide même non encore répertoriée.

**- Risque Incendie**

**L'aléa feu de forêt impacte le territoire communal.**

Différents types d'aléas sont distingués :

- Aléa faible et très faible : le principe général qui s'applique est celui de la constructibilité
- Aléa moyen : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt
- Aléa fort et très fort et aléa exceptionnel : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité

Les règles d'urbanisme sont définies dans la notice de l'urbanisme du porter à connaissance de l'aléa feu de forêt de 2021 (disponible en annexe).

Les **Obligations légales de débroussaillage (OLD)** reprises en annexes devront être respectées. Le **Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)** le plus récent sera pris en compte dans les projets.

Il est rappelé que les reconstructions de constructions sinistrées sont autorisées pendant 10 ans maximum après le sinistre (L.111-15 du code de l'urbanisme).

#### - Possibilités d'assèchement

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

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

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

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

#### - Lutte contre les plantes invasives

En application du règlement européen (n° 1143/2014) et de la réglementation nationale de 2018 (code de l'environnement L411-5 et suivants, décrets et arrêtés associés) sont établies des listes d'espèces, régulièrement mises à jour. La dernière version (2023) de la liste d'espèces préoccupantes pour l'Union européenne comporte 88 espèces (41 végétales et 47 animales). Les versions à jour devront être respectées tout au long de la validité du PLU : les plantes concernées sont à éviter.

#### - Divers

Les dépôts divers de la part de privés sur des terrains communaux sont interdits et verbalisables.

---

### Voies départementales

Les dispositions concernant les voies départementales doivent respecter les règles découlant du règlement de voirie départemental approuvé le 17 avril 2023.

#### **Hors agglomération :**

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

#### **En agglomération :**

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

#### **Gestion des Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire

l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée a minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

---

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

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

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

## **Ouvrages du réseau public de transport d'électricité :**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

### **Pour les lignes électriques HTB :**

#### **· S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **· S'agissant des règles de hauteur des constructions**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **· S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV).

**Le PLU est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune et ce indépendamment du besoin d'une autorisation d'urbanisme. Ainsi, même les travaux réalisés sans formalité administrative doivent respecter le présent règlement. Pour tous les travaux, la commune bénéficie d'un droit de visite dans les conditions prévues par la loi. En cas d'infractions, des poursuites peuvent être engagées.**

## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (SUP)

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

Code et Nom officiel de la servitude	Texte législatif permettant l'institution	Détail de la servitude	Acte établissant la servitude	Service responsable de la servitude
AS1 – Servitudes attachées à la <b>protection des eau potables et des eaux minérales</b>	Code de la Santé Publique : Articles L.1321-2 et R1321-13 Articles L1322-3 à L.1322-13	<p><b>PUITS P ROQUEMANGARDE</b> Situé sur la commune de Saint-Pons-de-Mauchiens Avis de l'hydrogéologue agréé du 01/08/1983 Campagnan concerné par le périmètre de protection rapprochée (PPR) Usage direct : alimentation en eau potable</p>	<p><u>Projet</u> Pas de DUP mais prise en compte du rapport de l'hydrogéologue agréé en date du 01/08/1983</p>	ARS 28 Parc-Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel CS 30001 34067 Montpellier Cedex 2
		<p><b>FORAGE DU DOMAINE DE LAVAGNAC</b> Situé sur la commune de Montagnac Avis de l'hydrogéologue agréé des 04/03/2010, 12/02/2011 et 07/07/2014. Campagnan concerné par le périmètre de protection éloignée (PPE) Usage direct : en projet</p>	<p>Arrêté n°109064 du 2 mars 2018 portant DUP</p>	
		<p><b>FORAGE MOULIN DE LA PLAINE</b> Situé sur la commune de Saint-Pons-de-Mauchiens Avis de l'hydrogéologue agréé du 30/09/2014 Campagnan concerné par le périmètre de protection rapprochée (PPR) et le périmètre de protection éloignée (PPE) Usage direct : alimentation en eau potable</p>	<p>Arrêté n°109232 du 29 mars 2018 portant DUP</p>	

Code et Nom officiel de la servitude	Texte législatif permettant l'institution	Détail de la servitude	Acte établissant la servitude	Service responsable de la servitude
PM1 – <b>Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles</b>	Article L.562-1 du Code de l'Environnement	Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la moyenne Vallée de l'Hérault (Nord)	Arrêté du 28 octobre 2002	DDTM 34 Bâtiment OZONE 181 Place Ernest Granier CS 60556 34064 Montpellier Cedex 2
I4 – Servitudes relatives au <b>passage de canalisations électriques</b>	Article L.323-3 du Code de l'Energie	Ligne aérienne 63 000 volts – 2 circuits FOUSCAIS – LAVAGNAC FOUSCAIS – LAVAGNAC (<45kV)	/	RTE Groupe Maintenance Réseaux Languedoc- Roussillon Avenue de Badones Prolongée 34500 Béziers
I3 – Servitudes relatives au <b>passage de canalisations de transport de gaz</b>	Article R.555-30 du Code de l'Environnement	Artère du midi : SAINT- MARTIN-DE-CRAU – CRUZY ø 800mm	/	GRT-GAZ de France 33 rue Pétrequin – BP 6407 69413 Lyon Cedex 6
Servitude relative aux <b>Obligations Légales de Débroussaillage</b>	Article L.134-15 du Code Forestier	Obligations de débroussaillage et maintien en état débroussaillé	Arrêté n°DDTM34- 2013-03-02999 du 11 mars 2013	DDTM 34 Bâtiment OZONE 181 Place Ernest Granier CS 60556 34064 Montpellier Cedex 2

---

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

---

## ZONE U

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

Destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	<b>U3-UE</b>		<b>U1-U2</b>
Habitation	<b>UE</b>	<b>U1-U2-U3</b>	
Hébergement hôtelier	<b>UE</b>	<b>U3</b>	<b>U1-U2</b>
Commerce		<b>U3 - UE</b>	<b>U1-U2</b>
Artisanat		<b>UE</b>	<b>U1-U2-U3</b>
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)		<b>U3-UE</b>	<b>U1-U2</b>
Bureaux	<b>UE</b>	<b>U3</b>	<b>U1-U2</b>
Industrie	<b>U1-U2-U3-UE</b>		
Entrepôt	<b>U3-UE</b>		<b>U1-U2</b>

**U1, U2 et U3 - Ue**

Les constructions en zone de risque feu de forêt sont soumises à l'application de la doctrine feu de forêt et que les parcelles dans l'enveloppe de l'AZI ou dans la bande de précaution de 20 m de part et d'autre des ruisseaux sont inconstructibles.

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

- La construction de bâtiments agricoles, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2
- Les bâtiments d'activités artisanales, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2
- Les bâtiments d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules
- Toute activité reconnue polluante ou dangereuse qui pourrait représenter un risque ou une nuisance pour le voisinage et l'environnement

### **Secteur UE**

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics et des établissements de restauration.

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

Dans les secteurs U1, U2 et U3, les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisées sous conditions (voir tableau page précédente) doivent répondre aux obligations suivantes :

- leur implantation ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des voisins
- ils ne doivent pas entraîner, en eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, des nuisances inacceptables pour le voisinage : soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
- leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination sont autorisés.

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

Dans le secteur U3, la production de logements respectera une densité de 50 logements par ha minimum. 60% des logements créés seront des logements sociaux.

---

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

## **ARTICLE U.4 – EMPRISE AU SOL**

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

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

Dans le secteur U2, la surface imperméabilisée ne peut excéder 50% de la surface de l'assiette de réalisation d'un projet.

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

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du terrain naturel, ne peut excéder :

- dans le secteur U1, U3 et Ue : 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère
- dans le secteur U2 : 8 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Ces hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues et ne doivent pas introduire de rupture d'échelle.

Pour conserver le caractère du village, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Les surélévations sont interdites dans la mesure si elles compromettent l'équilibre volumétrique avec les bâtiments voisins.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants ou leur reconstruction à l'identique, si les constructions existantes ne sont pas conformes aux prescriptions du présent article. La hauteur d'une extension ne peut être supérieure à celle du bâtiment existant.

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

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

#### **Secteur U1**

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

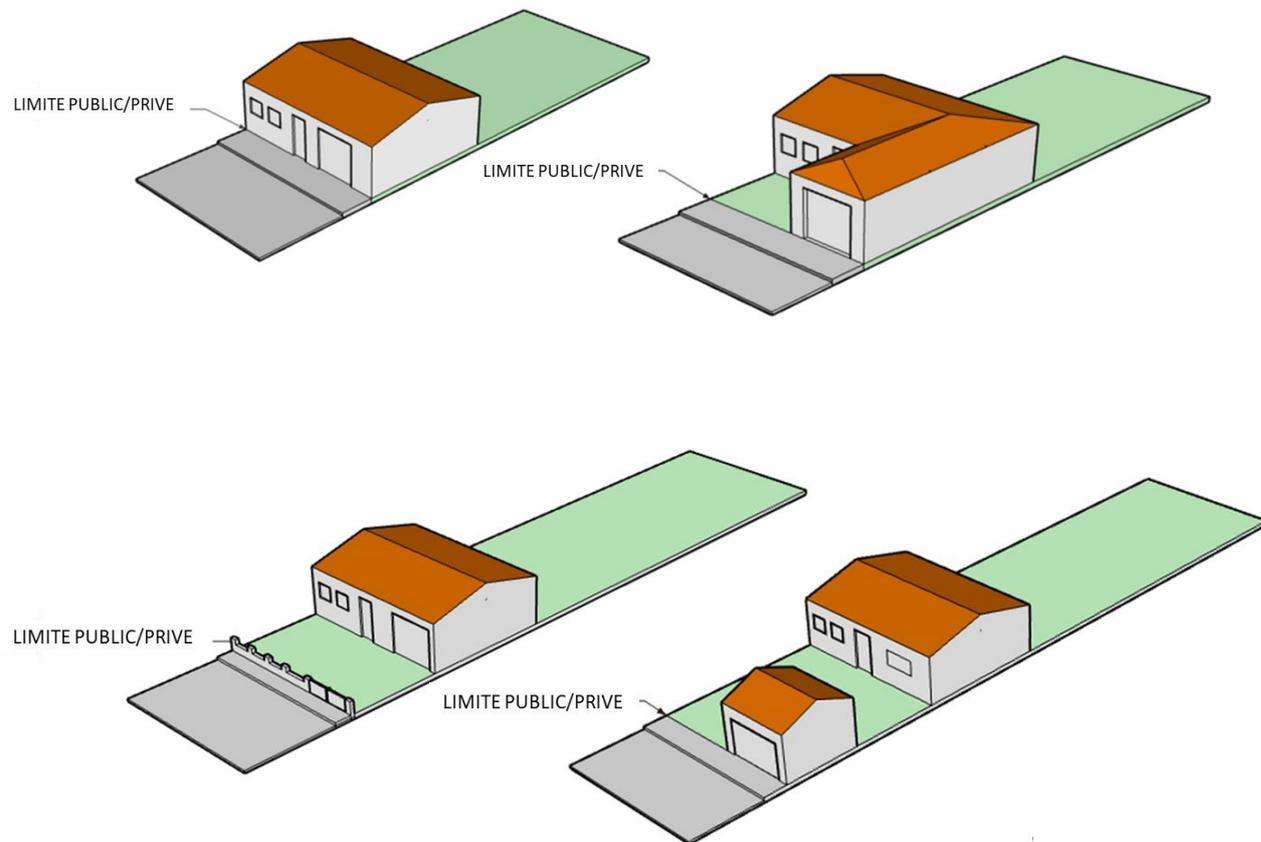
#### **Secteur U2**

Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5m.

#### **Secteurs U1 et U2**

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif
- lorsque le retrait permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité, la topographie ou la configuration de la parcelle)
- si au moins une annexe d'au moins 20m<sup>2</sup> est située à l'alignement
- si un muret d'une hauteur comprise entre 60cm et 1,20m de hauteur est existant ou créé en limite d'espace public



### Exemples de possibilités d'implantation par rapport à la limite avec l'espace public

#### Secteurs U3 et UE

Non réglementé.

- **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### Secteur U1

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

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

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

## Secteur U2

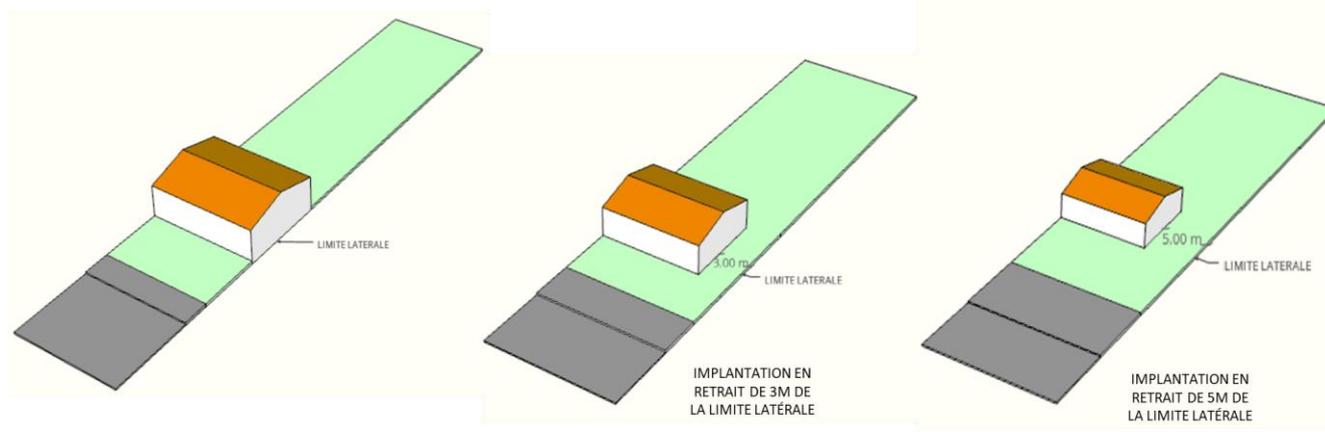
Les constructions principales et secondaires doivent s'implanter par rapport à au moins une des deux limites latérales :

- Soit directement sur la limite
- Soit à une distance minimum de 3m

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

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

## Exemples de possibilités d'implantation par rapport aux limites latérales



## Secteurs U3 et UE

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## ARTICLE U.7 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique.

### Article R111.27 du code de l'urbanisme :

« 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 ».

## Secteur U1

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

### 1° Toitures

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

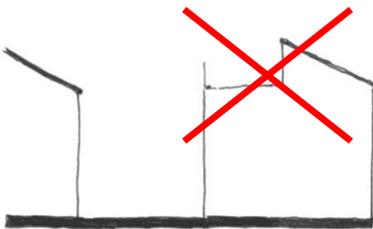
Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les annexes, les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

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

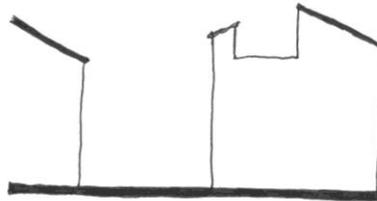
L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale et en étant placés au plus près du plan de la couverture.

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

Les terrasses encaissées en toiture sont tolérées si elles ne se voient pas depuis le domaine public et sous réserve que les façades ne soient en aucun cas impactées (voir schémas ci-dessous).



**NON**



**OUI**

### 2° Façades

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

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

Les façades doivent être conservées ou restaurées dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les pierres de façades peuvent également être laissées apparentes.

Les tonalités en façades devront respecter une palette locale de type ocres clairs, pierre... en cohérence avec le quartier concerné.

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

### 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. Si le mur de clôture est destiné à être enduit, il doit l'être sur les 2 faces.

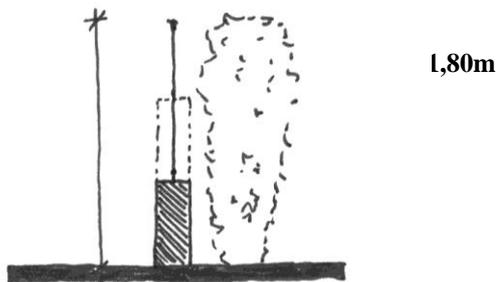
Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Les parties de murs en soutènement ne sont pas comptabilisés.

En limite avec l'espace public, des murs ou murs-bahuts sont imposés avec une hauteur comprise entre 60cm et 1,2m. Ils peuvent être uniquement surmontés d'un barreaudage noir.

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

Les murs anciens en pierre peuvent être reconstruits à l'identique (hauteur, épaisseur, matériau).



Les clôtures peuvent être doublées d'une haie côté intérieur.  
Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales.

## **Secteur U2**

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

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

### **1° Toitures**

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

Les toitures plates-formes sont autorisées.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale et en étant placés au plus près du plan de la couverture.

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

## 2° Façades

D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les pierres de façades peuvent également être laissées apparentes.

Les tonalités en façades devront respecter une palette locale de type ocres clairs, pierre... en cohérence avec le quartier concerné.

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

## 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. Si le mur de clôture est destiné à être enduit, il doit l'être sur les 2 faces.

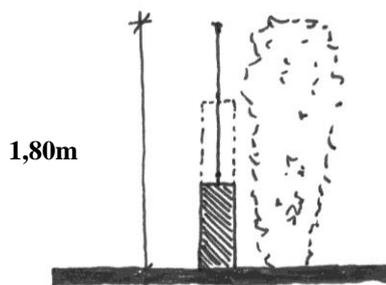
Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Les parties de murs en soutènement ne sont pas comptabilisées.

En limite avec l'espace public, des murs ou murs-bahuts sont autorisés avec une hauteur comprise entre 60cm et 1,2m sous réserve qu'ils respectent la transparence hydraulique des clôtures. Ils peuvent être uniquement surmontés d'un barreaudage noir.

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

Les murs anciens en pierre peuvent être reconstruits à l'identique (hauteur, épaisseur, matériau).



Les clôtures peuvent être doublées d'une haie côté intérieur. Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales.

A l'intérieur des clôtures, des passages entre les jardins de 15x15 cm, au ras du sol, seront ménagés pour laisser passer la petite faune.

**DANS TOUS LES SECTEURS**

## **Pour les bâtiments publics, seul l'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique.**

Sont interdits :

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

Les pompes à chaleur et les appareils de ventilation et de climatisation doivent être invisibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique. Un caisson esthétique et assurant l'insonorisation doit alors être mise en place.

Les antennes de téléphonie mobile doivent être non visibles depuis le domaine public.

### Volets roulants

Pour toutes les constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la façade.

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

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques, capteurs solaires ou éoliennes, pourront être admis, à condition de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales sur le patrimoine protégé et d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces et voies publiques.

### Lignes électriques

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

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

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

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

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

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

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

Les espaces de stationnement doivent être plantés d'1 arbre par tranche de 50m<sup>2</sup> d'emprise.

De manière générale, les essences choisies devront avoir une emprise racinaire non destructrice pour les ouvrages ou la voirie.

En zone U2, au minimum 30% de la surface des terrains de projet devront rester en pleine terre.

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

### **Secteur U1**

A la création de chaque nouveau logement, il est demandé 1 emplacement de stationnement sur la parcelle.

### **Secteur U2 et U3**

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

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

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créé entamée et 1 place par logement sur la propriété minimum
- 1 place de stationnement par logement créé à la suite d'un changement de destination
- 1 place de stationnement par chambre à louer ou gîte touristique

Les commerces, les services et les bureaux devront justifier d'un bon calibrage de leur offre en stationnement à partir d'une notice.

### **Secteur UE**

Non réglementé.

### **Dans tous les secteurs**

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres (3,30m pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)) et une longueur inférieure à 5 mètres. L'accès aux parkings doit pouvoir se faire en toute sécurité.

En cas de réalisation de bureaux ou de commerces, une offre en stationnement vélos doit être réalisée à raison de 6 places minimum par projet. Il en va de même en cas de réalisation d'un immeuble d'habitation collectifs.

---

## THEME U.3. VOIRIES ET RESEAUX

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

#### 1° Accès

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

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

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

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

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

Concernant l'accès sur les routes départementales, celui-ci doit être soumis à autorisation en agglomération et est autorisé sous conditions hors agglomération, conformément aux dispositions du règlement de voirie Départemental de l'Hérault approuvé le 17 avril 2023.

#### 2° Voirie

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

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

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

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

#### 1° Eau

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

#### 2° Assainissement EU/EP

##### Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées.

La réalisation de nouveaux dispositifs d'assainissements autonomes non collectifs n'est pas autorisée.

La réalisation des réseaux inclura la mise en place d'une boîte siphonide par parcelle.

#### Eaux Pluviales :

- En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), le pétitionnaire doit obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.

- En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) : il est préconisé de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de pluies en priorité et de n'autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration démontrée

- Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.

- Pour les autres projets : la gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé).

Les fossés de drainage des eaux pluviales privés ou publics ne peuvent être obstrués, doivent être entretenus, peuvent être busés uniquement pour la création d'accès (sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre) et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 10L/s.
- Les eaux de lavages des filtres ne seront pas déversées dans le réseau pluvial mais dans le réseau d'assainissement ou prises en charge par un vidangeur.

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

#### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, un passage en façade est toléré avec une intégration maximale au dessin (modénatures, tonalités) de celle-ci.

#### **Secteur U3**

Le projet doit intégrer au moins :

- 2 bornes de recharge électrique pour automobile
- 1 borne de recharge électrique pour vélo

---

## **ZONE 2AU**

---

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

Destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	<b>X</b>		
Habitation	<b>X</b>		
Hébergement hôtelier	<b>X</b>		
Commerce	<b>X</b>		
Artisanat	<b>X</b>		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	<b>X</b>	<b>X</b>	
Bureaux	<b>X</b>		
Industrie	<b>X</b>		
Entrepôt	<b>X</b>		

Aucun projet ou aménagement n'est autorisé à l'exception d'installations ou aménagements nécessaires dans l'intérêt collectif.

Les zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après évolution du PLU (modification ou révision) et aux conditions suivantes :

- Secteur 2AUa : ressource en eau potable et capacité du réseau suffisantes
- Secteur 2AUb : ressource en eau potable et capacité du réseau suffisantes
- Secteur 2AUc : ressource en eau potable et capacité du réseau suffisantes et réalisation d'une étude du risque feu de forêt démontrant la faisabilité du projet

## ZONE A

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

Destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		A	
Habitation	A		
Hébergement hôtelier	A		
Commerce	A		
Artisanat	A		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)		A	
Bureaux	A		
Industrie	A		
Entrepôt	A		

Les constructions en zone de risque feu de forêt sont soumises à l'application de la doctrine feu de forêt et que les parcelles dans l'enveloppe de l'AZI ou dans la bande de précaution de 20 m de part et d'autre des ruisseaux sont inconstructibles.

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

Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles spécifiées dans l'article 2.

- Des constructions existantes non liées à une activité agricole et forestière
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules
- Toute activité reconnue polluante ou dangereuse qui pourrait représenter un risque ou une nuisance pour le voisinage et l'environnement
- Les changements de destination

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

En zone A, peuvent seules être autorisées :

### **1. Catégorie Bâtiments agricoles**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les serres à la condition de ne pas excéder 5m de hauteur au faîtage.

### **2. Catégorie Bâtiments en prolongement de l'activité agricole**

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **3. Catégorie Habitation des exploitants agricoles**

- Un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation sous réserve qu'il soit nécessaire à l'exploitation. Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de son bâtiment d'exploitation. Le logement aura une surface de plancher de 150m<sup>2</sup> maximum, y compris les annexes.

La construction du logement ne peut être envisagée qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation. Il doit être attenant avec celui-ci à l'exception des élevages. Dans ce cas, l'habitation peut être dissociée du bâtiment agricole d'une distance maximale de 10m.

Il est autorisé la réalisation d'une piscine de 40m<sup>2</sup> maximum situé dans un rayon de 20m autour de l'habitation. Les annexes doivent être accolées à l'habitation.

#### **4. Catégorie Bâtiments existants**

- L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension.
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées sur preuve du sinistre et de l'aspect antérieur au sinistre (gabarit, tonalités...). En cas de risque persistant, la reconstruction devra en tenir compte (mise en sécurité des biens et des personnes).
- L'extension des habitations existantes non nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 30% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU.
- A chaque habitation existante non nécessaire à l'exploitation agricole, de façon non contiguë, 1 annexe et 1 piscine. L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 40m<sup>2</sup>. Une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m<sup>2</sup> de son bassin et peut être dissociée de l'habitation dans un rayon de 20m maximum.

#### **5. Catégorie Divers**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation et à la réalisation des voies ou accès desservant les zones urbaines ou à urbaniser.

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

Sans objet.

---

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

### **ARTICLE A.4 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale autorisée est de 180m<sup>2</sup> pour les logements.

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

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du terrain naturel ne peut excéder 5 mètres pour les serres à usage agricole, 8 mètres au faîtage pour les autres bâtiments agricoles et les habitations et 4 mètres au faîtage pour les annexes.

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

#### **PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer

- par rapport au nu de la façade du bâtiment. Les saillis, balcons et débords de toit ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre et sous réserve du bon fonctionnement et de la sécurité de la voie.

Les bâtiments agricoles doivent être implantés en recul d'alignement de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

Les habitations et les bâtiments secondaires doivent être implantés en recul d'alignement de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

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

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

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance comprise entre 4 et ~~10~~ 15 mètres.

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes ne peuvent être éloignées de plus de 10m, y compris les bassins des piscines.

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

L'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique.

#### Article R111.27 du code de l'urbanisme :

*« 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 ».*

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

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

## **A. BATIMENTS AGRICOLES**

### 1° Implantation

L'implantation des bâtiments tiendra compte :

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

### 2° Déblais – remblais

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

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

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales,
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte similaire à la terre ou aux pierres locales.

### 3° Volumétrie

Les bâtiments dont la façade est supérieure à 40 mètres de long seront accompagnés de plantations (bosquets, arbres de haute tige) destinées à réduire l'effet de masse.

### 4° Couverture

Les couvertures seront composées de tuiles canal ou romanes, ou d'un matériau de teinte et d'aspect similaire.

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

Les toitures doivent être à deux pentes. En cas de toiture dissymétrique, la partie la plus courte doit représenter au moins 25% de la surface de la couverture.

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée.

### 5° Façades

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

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

Les bardages bois sont autorisés ; les autres bardages devront avoir un aspect mat et répondre à la même palette de couleur locale.

## **B. BATIMENTS RESIDENTIELS ET LEURS ANNEXES**

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1° Toitures

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

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

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

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale et en étant intégrée à la toiture.

Les toitures plates-formes sont autorisées.

### 2° Façades

D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les tonalités en façades devront respecter une palette locale de type ocres, pierre... en fonction du secteur.

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

La couleur blanche et les bardages brillants sont interdits.

### 3° Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2m. Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales.

Les clôtures doivent favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

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

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

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

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

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

## **ARTICLE A.10 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être

assuré en dehors des voies publiques.

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

L'offre en stationnement de vélos n'est pas règlementée.

---

## THEME A.3. VOIRIES ET RESEAUX

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

#### 1° Accès

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

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

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

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

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

Concernant l'accès sur les routes départementales, celui-ci doit être soumis à autorisation en agglomération et est autorisé sous conditions hors agglomération, conformément aux dispositions du règlement de voirie Départemental de l'Hérault approuvé le 17 avril 2023.

#### 2° Voirie

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

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

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

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

### 1° Eau

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

### 2° Assainissement EU/EP

#### Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur et selon une étude de sol.

#### Eaux Pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées.

La réalisation de nouveaux dispositifs d'assainissements autonomes non collectifs n'est pas autorisée.

La réalisation des réseaux inclura la mise en place d'une boîte siphonide par parcelle.

#### Eaux Pluviales :

- En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), le pétitionnaire doit obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.

- En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :

- Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.

- Pour les autres projets : la gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022).

Les fossés de drainage des eaux pluviales privés ou publics ne peuvent être obstrués, doivent être entretenus, peuvent être busés uniquement pour la création d'accès (sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre) et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 10L/s.

- Les eaux de lavages des filtres ne seront pas déversées dans le réseau pluvial mais dans le réseau d'assainissement ou prises en charge par un vidangeur.

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

### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

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

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

## ZONE N

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

Destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	N - NT		
Habitation	N - NT		
Hébergement hôtelier	N - NT		
Commerce	N	NT	
Artisanat	N - NT		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	NT		N
Bureaux	N - NT		
Industrie	N - NT		
Entrepôt	N - NT		

Les constructions en zone de risque feu de forêt sont soumises à l'application de la doctrine feu de forêt et que les parcelles dans l'enveloppe de l'AZI ou dans la bande de précaution de 20 m de part et d'autre des ruisseaux sont inconstructibles.

Les installations légères sportives et récréatives sont autorisées.

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

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

- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules
- Toute activité reconnue polluante ou dangereuse qui pourrait représenter un risque ou une nuisance pour le voisinage et l'environnement
- Les changements de destination

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

Dans le secteur N, sont autorisés :

- La restauration des bâtiments existants non liés à une activité agricole ou forestière, sans extension et sans changement de destination
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sol

---

**Dans le secteur Nt :**

- Seule l'activité de restauration est autorisée

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

Sans objet

---

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

### ARTICLE N.4 – EMPRISE AU SOL

Les voies d'accès, les aires de stationnement et les voies destinées aux modes doux sont traitées avec des matériaux perméables.

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

---

#### Dans le secteur Nt :

- L'emprise au sol est limitée à 200m<sup>2</sup>

### ARTICLE N.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

### ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### - PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum.

#### - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 minimum.

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

Sans objet

---

#### Dans le secteur Nt :

- L'implantation reprendra le dessin de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### ARTICLE N.7 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique.

#### Article R111.27 du code de l'urbanisme :

*« 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 ».*

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

## **Dans le secteur Nt :**

### 1° Implantation

L'implantation des bâtiments respectera l'orientation d'aménagement et de programmation dévolue au projet.

### 2° Déblais – remblais

Les déblais et remblais sont interdits. Le niveau naturel sera maintenue sur toute l'emprise du projet.

### 3° Volumétrie

Les volumes resteront réduits pour limiter l'impact visuel dans la plaine agricole.

### 4° Couverture

Les couvertures seront faites en tuiles canal ou u matériau similaire. Elles seront en accord avec les teintes locales dominantes.

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée.

### 5° Façades

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

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

Les façades pourront être en bardage bois ou similaire.

### 6° Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2m. Elles sont réalisées en grillage léger.

Elles peuvent être doublées d'une haie mixte bocagère d'essence locale. Dans ce cas la haie est positionnée côté extérieur.

Les clôtures doivent favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

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

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

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

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

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

Les parkings ne pourront pas être imperméabilisés.

---

**Dans le secteur Nt :**

- Hors emprise bâtie, le couvert au sol reste de la pleine terre.

**ARTICLE N.10 – STATIONNEMENT**

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

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

L'offre en stationnement de vélos n'est pas règlementée.

---

**Dans le secteur Nt :**

- Non réglementé.

---

## THEME N.3. VOIRIES ET RESEAUX

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

#### 1° Accès

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

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

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

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

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

Concernant l'accès sur les routes départementales, celui-ci doit être soumis à autorisation en agglomération et est autorisé sous conditions hors agglomération, conformément aux dispositions du règlement de voirie Départemental de l'Hérault approuvé le 17 avril 2023.

#### 2° Voirie

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

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

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

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

#### 1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

#### 2° Assainissement EU/EP

##### Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur et selon une étude de sol.

### Eaux Pluviales :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

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

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

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS  
INVENTORIES ET AUX EMBLEMENTS  
RESERVES**

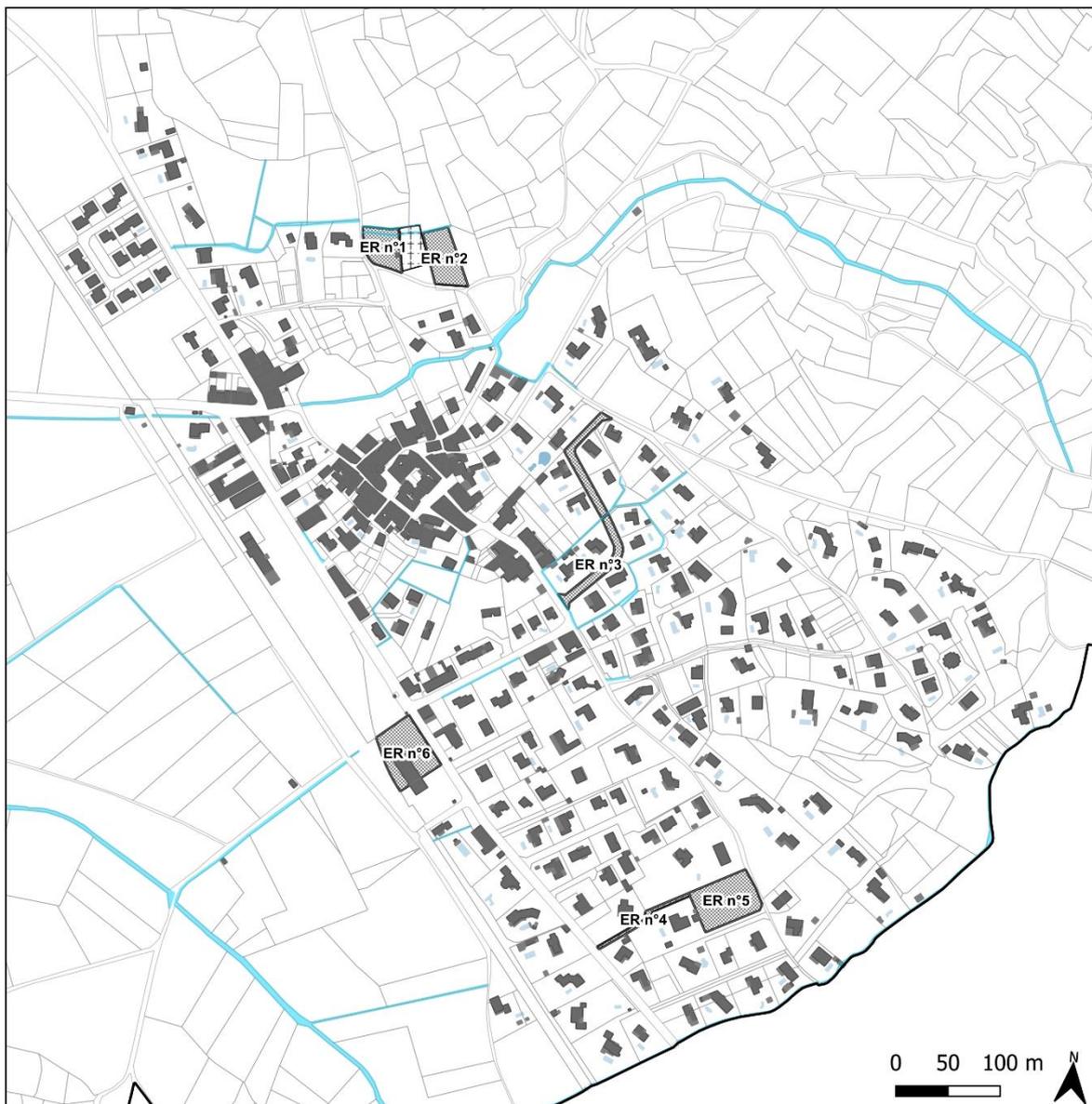
---

---

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

---

<b>N°</b>	<b>Description</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
<b>ER n°1</b>	Extension du cimetière	Commune	AB 12 AB 13 AB 14 AE 170	1 248
<b>ER n°2</b>	Extension du cimetière Création d'un parking	Commune	AE 215 AE 216	1 531
<b>ER n°3</b>	Aménagement d'une voie communale	Commune	AB 415 AB 424 AB 478 AB 739	1 818
<b>ER n°4</b>	Passage des eaux du bassin de rétention vers un exutoire	Commune	AB 382 AB 383 AB 418	362
<b>ER n°5</b>	Réalisation d'un bassin de rétention	Commune	AB 382	2 502
<b>ER n°6</b>	Projet d'aménagement collectif	Commune	AB316	2 502



**Localisation des emplacements réservés**

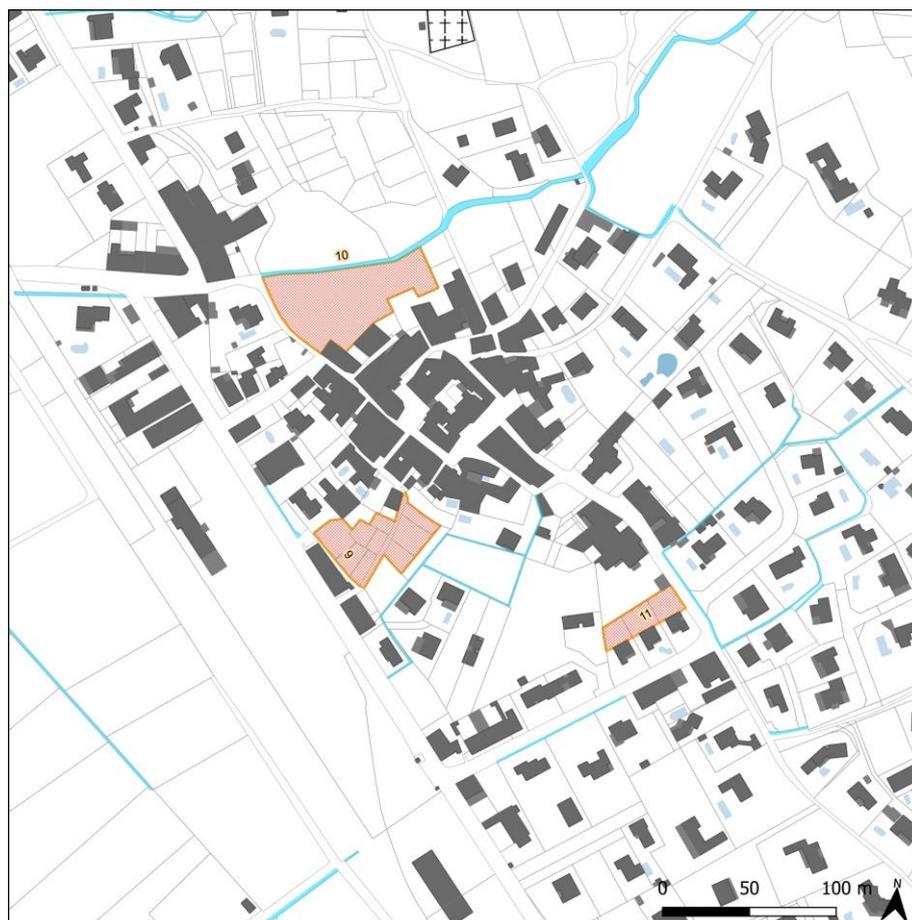
## APPLICATION DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

### Patrimoine surfacique

#### Liste des éléments inventoriés

N°	Éléments ponctuels à protéger	Numéro de parcelle
9	Jardins privés	AB 196, 199, 200, 201, 202, 204, 212, 213, 214
10	Parc privé	AB 51
11	Jardins privés	AB 520, 521, 522



#### Emplacements des éléments listés

Les éléments inventoriés sont des parcs et jardins privés présentant un intérêt paysager. Les arbres de haute tige ne peuvent être supprimés sans motif impérieux de type : risque de désordre sur les bâtiments proches, problème sanitaire etc.

Chaque arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence similaire.

## APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) »*

### Liste des éléments inventoriés

N°	Éléments ponctuels à protéger	Numéro de parcelle
1	Passage	AB 54
2	Passage	AB 86
3	Passage	AB 177
4	Maison bourgeoise	AB 314
5	Maison bourgeoise	AB 278
6	Maison bourgeoise	AB 340
7	Fontaine – cœur historique	Espace public
8	Maison vigneronne	AB454

Les éléments inventoriés sont essentiellement de 2 ordres :

- Passages caractéristiques du centre historique - les passages ne pourront être obturés même partiellement. D'éventuelles modifications du passage lui-même ou du bâtiment devront justifier de raisons historiques et patrimoniales (ouverture d'une ancienne baie obturée etc).
- Maisons vigneronnes cossues - la volumétrie, l'ordonnancement des façades et leur modénature spécifiques devront être préservées.

Par ailleurs, la fontaine du village, élément emblématique et fédérateur, est à maintenir dans son état actuel. Elle ne peut faire l'objet de modifications qu'en rapport avec sa pérennisation ou dans le cadre d'un projet global d'aménagement des espaces publics du centre village.

## Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAMPAGNAN (34)

**Emplacements des éléments listés**

---

## APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

---

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

L'application de cet article prévoit l'inconstructibilité des abords des cours d'eau et fossés (ripisylves) dans un périmètre de 5 mètres à partir des cours d'eau et la préservation des zones humides, haies principales et des alignements d'arbres.

---

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

---

*« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

*1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols [...]»*

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

- Zone inondable repérée par l'AZI (Atlas des Zones Inondables)
- Bandes de 20m, sauf exceptions, de part et d'autre de l'axe des cours d'eau destinée à prendre en considération à la fois les continuités écologiques et les risques éventuels d'inondation

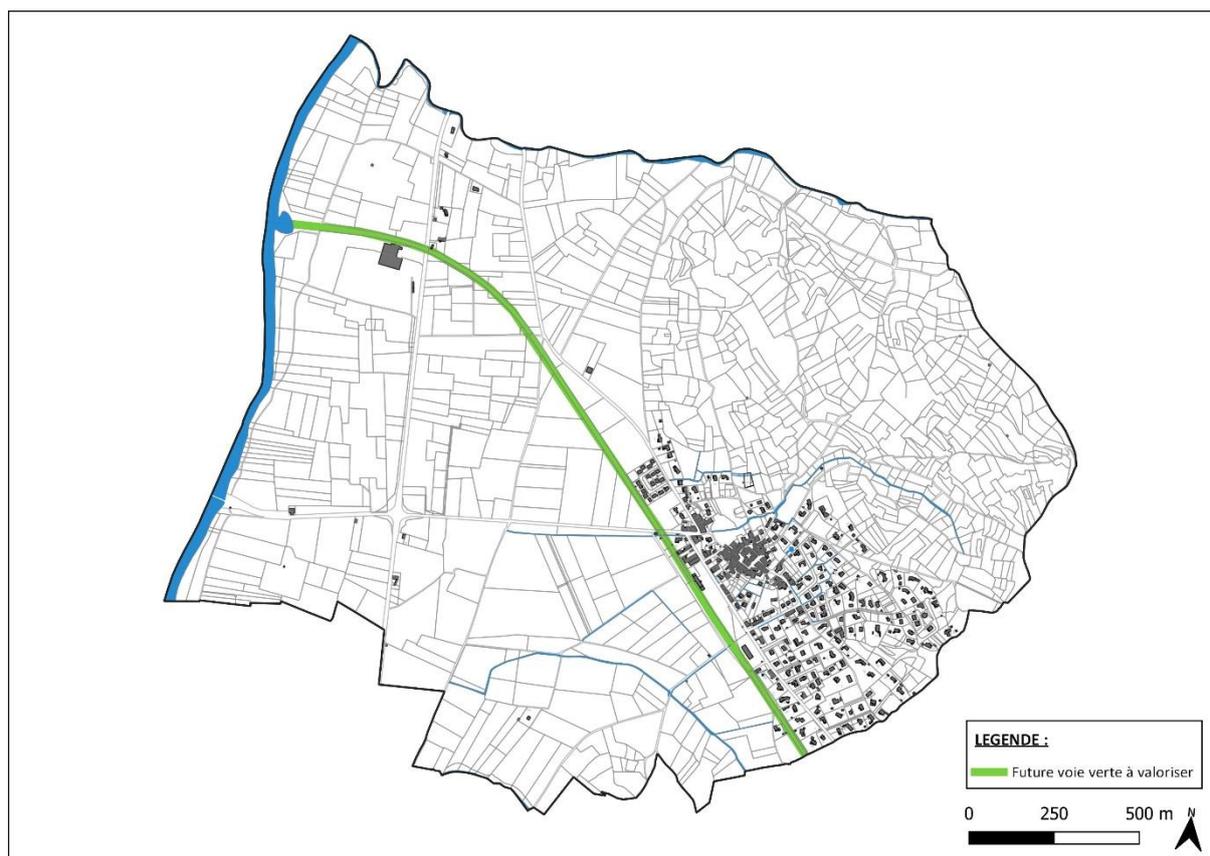
## APPLICATION DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

### **Article L151-38**

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Le territoire de Campagnan traversé par une ancienne voie ferrée qui va être aménagée en voie verte.

Cet itinéraire participe à la mise en valeur du territoire.



### **Tracé de la voie verte**