

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I - ZONE UA	12
CHAPITRE II - ZONE UB	19
CHAPITRE III - ZONE UE.....	27
CHAPITRE IV - ZONE UP	32
CHAPITRE V - ZONE UX	37
TITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
CHAPITRE I - ZONE AUB	43
CHAPITRE II - ZONE AUX	49
CHAPITRE III - ZONE AU0	55
TITRE IV . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	56
CHAPITRE I - ZONE A1	57
CHAPITRE II - ZONE A2	62
TITRE V .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	66
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N	67
ANNEXE TECHNIQUE . MESURES CONSTRUCTIVES ET DE GESTION DU PHENOMENE DE RETRAIT- GONFLEMENT DES ARGILES	71

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Corconne, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

R111-2 : « 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. »

R111-4 : « 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. »

R111-15 : « 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. »

R111-21 : « 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. »

II- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les conditions générales d'utilisation du sol des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions du Titre II du Livre V du Code du Patrimoine relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.
- Les dispositions du Schéma Routier Départemental approuvé par délibération du Conseil Général du Gard en date du 17 décembre 2001.

- Les dispositions du Schéma Départemental des Carrières du Gard approuvé par arrêté préfectoral n°00-907 du 11 avril 2000.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme.
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU et dont la liste est, le cas échéant, reportée en annexe du règlement. En cas de contrariété des règles, il sera fait application de la règle d'urbanisme la plus sévère.

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, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

1. LES ZONES URBAINES

Elles correspondent aux secteurs urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- ZONE UA** Elle correspond à la partie ancienne du village et des hameaux, caractérisés par un bâti ancien implanté sur un parcellaire dense et serré et une patrimonialité à préserver. Elle comprend un secteur UA1 désignant le hameau de La Vialate qu'il n'est pas prévu de densifier.
- ZONE UB** Elle correspond aux extensions contemporaines de l'urbanisation caractérisées par une densité modérée. La zone comprend :
- . les secteurs UB1 et UB2 dont l'impact paysager nécessite une limitation des hauteurs du bâti,
 - . **le secteur UBb dans le quartier de Mailhac qui est soumis en vertu de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme, à des orientations d'aménagement et de programmation.**
 - . Un assainissement non collectif devant être mis en œuvre dans les secteurs UBy et UB2.
- ZONE UE** Elle correspond au secteur de la cave coopérative, destiné aux activités viticoles et activités connexes.
- ZONE UP** Elle correspond à un secteur équipé destiné aux équipements publics de nature sportive et de loisirs.
- ZONE UX** Elle correspond à un secteur équipé réservé à l'accueil d'activités économiques de nature commerciale, artisanale, industrielle et de services.

2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements de viabilité.

ZONE AUB Elle correspond à un secteur à équiper destiné au développement d'un habitat groupé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

ZONE AUX Elle correspond à un secteur à équiper destiné à accueillir des activités économiques sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ZONE AU0 Elle correspond à un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification préalable du plan local d'urbanisme.

3. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE A1 Elle correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles. Elle comprend le secteur A1a destiné à la réalisation d'une oliveraie témoin et d'actions pédagogiques et de sensibilisation à l'exploitation oléicole.

ZONE A2 Elle correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique bénéficiant d'une protection renforcée pour la valorisation du paysage agricole.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent aux 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.

ZONE N Elle correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent.
Elle comprend les secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant l'extension limitée des habitations existantes en zone N.

Au titre des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître :

1. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme permet de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au 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, des plantations d'alignement.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

2. LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11 b DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître les secteurs où les nécessités de 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 ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

2.1 LES ZONES INONDABLES

La commune de Corconne est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du Moyen Vidourle, approuvé par arrêté préfectoral n°2008-185-4 du 3 juillet 2008 en vertu de l'article L562-6 du Code de l'Environnement et annexé au plan local d'urbanisme.

Ayant valeur de servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRI s'appliquent de plein droit. Pour l'ensemble des projets prévus dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, il conviendra de se reporter aux dispositions réglementaires du PPRI pour déterminer les interdictions d'occupation et d'utilisation des sols, les conditions spéciales et les mesures constructives qui complètent les dispositions réglementaires de chacune des zones du présent plan local d'urbanisme.

2.2 LES SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les secteurs faiblement à moyennement exposés au risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles sont repérés aux documents graphiques. Pour l'ensemble des projets prévus dans ces secteurs, il conviendra de se reporter aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement pour la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

2.3 LE PERIMETRE SANITAIRE AUTOUR DES OUVRAGES D'EPURATION

Sur recommandation des services de l'Etat, un périmètre non aedificandi d'un rayon de 100 mètres est appliqué autour des ouvrages d'épuration actuel et projeté afin de prendre en compte les nuisances induites par ces ouvrages. Seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des ouvrages seront admis.

3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme permet d'instituer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à créer ou à modifier, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

4. LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

L'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme permet de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, seules les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chacune des zones, conformément à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R111-32. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les emplacements prévus aux articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire).

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis. Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont applicables dans l'ensemble des zones les dispositions des articles L123-1-2 et L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

L123-1-2 : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

L123-1-3 : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie ancienne du village et des hameaux, présentant une forte patrimonialité. Elle correspond à une zone urbaine de forte densité où les constructions sont généralement implantées à l'alignement des voies, en ordre continu sur un petit parcellaire dense et serré. Elle a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services et des équipements publics.

Elle comprend un secteur UA1 désignant le hameau de La Vialate qu'il n'est pas prévu de densifier.

L'ensemble de la zone est soumis au permis de démolir prévu aux articles L451-1 à L451-3 et R451-1 à R451-4 du Code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par :

- des zones inondables donnant lieu à des interdictions et mesures constructives spécifiques prévues au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du présent plan,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les bâtiments nouveaux à usage agricole et d'élevage
- Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du plan local d'urbanisme.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage artisanal

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

2- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve :

- qu'elles soient autorisées par le PPRI du Moyen Vidourle,
- et qu'elles respectent les conditions et mesures constructives prévues par le règlement dudit document.

3- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

4- Permis de démolir

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans la zone doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation administrative préalable dans les conditions de la législation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié ou sur le domaine public.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques actuelles ou projetées.

Une implantation en retrait de l'alignement pourra être admise ou imposée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,
- pour des raisons de sécurité publique,
- pour l'aménagement d'une aire de stationnement entre la voie et la façade du bâtiment à édifier.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

Une interruption dans la continuité des façades sur rue ne peut être autorisée qu'à partir d'une limite latérale sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

A moins qu'elles ne jouxtent une ou plusieurs limites parcellaires, les constructions édifées à l'arrière du bâtiment en façade devront être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 m$).

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions édifées sur une même propriété peuvent être implantées :

- soit en continuité les unes des autres,
- soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H \geq 4m$).

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UA1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 65 % de l'emprise du secteur.

Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture. En sont exclus, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension ou de restauration d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension ou du bâtiment restauré peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, avec débords en génoises. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses en partie supérieure du bâtiment et les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume. Ils devront être positionnés sur les versants de la toiture non visibles depuis le domaine public.

3- Façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est interdit.

Les façades seront de préférence en pierre de pays apparentes ou enduites / crépies d'un ton monochrome s'inspirant des couleurs traditionnellement pratiquées dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...)

Les coffres de climatisation sont interdits en façade sur rue ou devront faire l'objet d'une mise en discrétion. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en façade sur rue.

4- Ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale et les pleins doivent dominer les vides sur une façade.

En façade sur rue, les ouvertures devront être disposées en alignement pour chaque niveau. Une dégressivité des dimensions des baies du bas vers le haut de la façade sera de préférence respectée.

5- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

6 - Clôtures

En cas d'implantation en ordre semi-continu ou en recul de l'alignement, des clôtures sur rue seront édifiées pour rétablir un front bâti continu sur la voie. Elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur située entre 1,60 m et 2,00 m, traitées avec le même soin que la façade du bâtiment principal et devront rechercher une certaine continuité avec les façades et murs de clôture environnants.

Les portails et portillons devront s'harmoniser par leur matière et leur aspect à ceux des bâtiments environnants. Les portails et portillons en tôle sont interdits, ceux en PVC sont à éviter.

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, le traitement des clôtures devra être conforme aux prescriptions réglementaires du PPRI (clôtures transparentes aux écoulements).

7- Restauration de bâtiments

L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

L'architecture et le volume général des bâtiments restaurés devront être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial.

8- Adaptations

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations, au cas par cas :

- lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre d'installations de production d'énergies renouvelables et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique,
- dans le cas d'une architecture de facture contemporaine de qualité répondant aux critères d'insertion dans le site.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations : 1 place par logement,
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 4 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et les espaces libres des parcelles privatives seront de préférence plantés.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre les extensions contemporaines de l'urbanisation développées autour du village de Corconne, du hameau de Crémal et le long de la RD 45. Elle correspond à une zone urbaine de densité faible à modérée où les constructions sont implantées généralement en retrait des voies et en ordre discontinu. Elle a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services et des équipements publics.

La zone comprend :

- les secteurs UB1 et UB2 dont l'impact paysager nécessite une limitation des hauteurs du bâti, **. le secteur UBb dans le quartier de Mailhac qui est soumis en vertu de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme, à des orientations d'aménagement et de programmation.**
- les secteurs UBy et UB2 qui nécessitent la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectif.

La zone est concernée par :

- des zones inondables donnant lieu à des interdictions et mesures constructives spécifiques prévues au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du présent plan,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les bâtiments à usage agricole excepté ceux admis à l'article UB 2 et les bâtiments d'élevage
- Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du plan local d'urbanisme.

Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage artisanal
- Les sièges d'exploitation agricole
- Les bâtiments de stockage de matériel et de véhicules agricoles

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

En secteur UBb toutes les constructions doivent :

- **Etre compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;**
- **Et comporter un vide sanitaire de 0,60 mètres minimums sous plancher.**

2- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve :

- qu'elles soient autorisées par le PPRI du Moyen Vidourle,
- et qu'elles respectent les conditions et mesures constructives prévues par le règlement dudit document.

3- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Les accès

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur la RD 45 est interdite. Sur les autres routes départementales, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- La voirie

Les voies en impasse sont à proscrire et les voiries nouvelles devront être étudiées pour permettre un bouclage avec les voiries existantes. A défaut, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de telle façon que tous véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les voies de desserte interne des opérations d'ensemble devront être conçues pour résister à une charge de 13 tonnes et permettre une approche de moins de 8 mètres de tout bâtiment.

Dans les opérations d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Dans le secteur UBb, la voirie desservant les constructions devra être réalisée selon l'intention du schéma des orientations d'aménagement et de programmation :

- . **Les voies en impasses sont interdites.**
- . **L'emprise de la voirie permettra d'assurer une continuité piétonne, un espace de stationnement en linéaire alternant avec des plantations d'alignement et une continuité viaire.**
- . **Un chemin de ronde, non motorisé sera créé en limite de l'urbanisation avec l'espace agricole**

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Secteurs UB, UBb et UB1 :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation administrative préalable dans les conditions de la législation en vigueur.

Secteurs UBy et UB2 :

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

Dans les opérations d'ensemble, des dispositifs d'assainissement non collectif regroupé à l'échelle d'une opération d'ensemble ou d'îlots pourront utilement être mis en œuvre, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est recommandé de prévoir les équipements de nature à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies et 8 mètres de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise en bordure des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble dans l'intérêt de la composition urbaine.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance existante entre la limite d'emprise des voies et tout point de la façade de la construction donnant sur la voie.

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent être implantées :

- soit en continuité les unes des autres,
- soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H \geq 4$ m).

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toute nature, ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics et services d'intérêt collectif.

Article UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

Secteurs UB et UBy :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage dans la limite de deux niveaux (R+1).

Secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture dans la limite de deux niveaux (R+1).

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout de la toiture.

Secteurs UB1 et UB2 :

Les constructions seront édifiées de plain-pied (R+0), dans la limite d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Adaptation au terrain

Sur les terrains en pente, la topographie naturelle du terrain doit être respectée au maximum pour limiter les modifications topographiques, les remblais et déblais.

3- Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal d'aspect vieilli, avec possibilité de débords en génoises. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses en partie supérieure du bâtiment et les toits à une pente sont interdits, sauf :

- pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale,
- lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments,
- pour les terrasses de type « tropéziennes » dans la limite d'une ouverture maximum de 50% de la surface totale de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

4 - Façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est interdit.

Les façades seront de préférence en pierre de pays apparentes ou enduites / crépies d'un ton monochrome s'inspirant des couleurs traditionnellement pratiquées dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...)

Des solutions alternatives (telles que bardages bois, bardages métalliques, ...) pourront être mises en œuvre si elles participent d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant dans l'environnement bâti.

Les coffres de climatisation sont interdits en façade sur rue ou devront faire l'objet d'une mise en discrétion. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront de préférence installés sur la façade non visible depuis la rue ou sur les toitures.

5 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale et les pleins doivent dominer les vides sur une façade.

6- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

7 Clôtures

Les murets de pierres sèches existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un muret plein traité avec le même soin que la façade du bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Le muret pourra être surmonté d'une clôture transparente ou semi transparente, l'ensemble muret / clôture transparente ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les portails et portillons devront s'harmoniser par leur matière et leur aspect à ceux des bâtiments environnants. Les portails et portillons en tôle sont interdits, ceux en PVC sont à

éviter.

Les clôtures seront de préférence doublées de haies végétales libres. Les haies monospécifiques sont interdites.

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, le traitement des clôtures devra être conforme aux prescriptions réglementaires du PPRI (clôtures transparentes aux écoulements).

En zone UBb : les clôtures doivent être constituées :

- **Soit de murets pleins traités avec le même soin que la façade du bâtiment principal d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Le muret pourra être surmonté d'une clôture de grillage rigide ; l'ensemble muret / grille ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.**
- **Soit d'une clôture de grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.**

8- Adaptations

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations, au cas par cas :

- lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre d'installations de production d'énergies renouvelables et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique,
- dans le cas d'une architecture de facture contemporaine de qualité répondant aux critères d'insertion dans le site.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- Pour les habitations : 2 places par logement,
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 10 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

L'aménagement des opérations d'ensemble devra prendre en compte les plantations existantes et, de préférence, se structurer autour des plantations remarquables.

Les opérations d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans le secteur UBb les prescriptions des orientations d'aménagement suivantes sont à respecter :

- **Créer une trame arborée structurante, pouvant accueillir du stationnement en alignement de voirie,**
- **Créer une bande boisée sur le pourtour cotés nord et est, créant un front boisé en limite d'urbanisation. Cette bande boisée sera planté d'essence issue de la palette végétale proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation,**
- **Créer des espaces verts collectifs composés de jardins et de terrains de jeux (boules, jeux enfants,..)**

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond au secteur de la cave coopérative vinicole. Elle a vocation à recevoir les constructions, équipements, installations et aménagement nécessaires au fonctionnement de la cave et aux activités connexes de production, de transformation, de promotion et de commercialisation des produits viticoles.

La zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les activités artisanales, commerciales et industrielles autres que celles visées à l'article UE 2 ci-dessous
- Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la vocation de la zone
- Les bâtiments d'élevage
- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel et d'entrepôts, les équipements, installations classées ou non et aménagements nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative, à la production, à la transformation, à la promotion et à la commercialisation des produits viticoles et aux activités à caractère d'oenotourisme.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

2- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur la RD 45 est interdite. Sur les autres routes départementales, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies et 8 mètres de l'axe de la voie.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance existante entre la limite d'emprise des voies et tout point de la façade de la construction donnant sur la voie.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage de la construction. En sont exclus, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de
Corconne / Urba.pro / Modification n°1 du P.L.U. / Règlement

l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

3- Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (bac alu) comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

4- Abords

Les dépôts extérieurs sont interdits à moins d'être intégrés au paysage par des écrans de verdure.

5 - Clôtures

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'un muret plein éventuellement surmonté d'une clôture transparente ou semi transparente et doublé d'une haie végétale libre, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur,
- soit d'un élément de clôture transparente ou semi transparent type grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie végétale libre
- soit d'une simple haie végétale libre.

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

A ces places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et autres véhicules utilitaires.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 10 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

Les écrans végétaux pour masquer les bâtiments et les dépôts extérieurs seront constitués d'essences à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE IV - ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond aux secteurs de la commune réservés aux équipements publics à vocation sportive et de loisirs.

La zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et de bureaux autres que sous forme de locaux techniques dans les conditions de l'article UP 2 ci-après
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage commercial, artisanal et de service
- Les bâtiments agricoles et d'élevage
- Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts et stockage de déchets
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

Article UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage de locaux techniques dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des équipements admis sur la zone sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux équipements auxquels elles se rapportent et que leur surface n'excède pas celle affectée auxdits équipements. Seul un logement de gardien pourra être admis, dans la limite de 80 m² de surface de plancher. Il sera intégré ou accolé aux équipements ou aux locaux techniques admis sur la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'aménager.

2- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

Article UP 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation administrative préalable dans les conditions de la législation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies et 8 mètres de l'axe de la voie.

Article UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des équipements ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la construction.

Les constructions à usage de locaux techniques seront édifiées de plain-pied (R+0), dans la limite de 6 mètres au faîtage

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

Article UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Il pourra être exigé d'intégrer les bâtiments de fort volume au paysage en aménageant des écrans de verdure.

3- Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

4- Façades

Les façades des constructions à usage de locaux techniques seront enduites d'un ton monochrome s'inspirant des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

5 - Clôtures

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'un muret plein éventuellement surmonté d'une clôture transparente ou semi transparente et doublé d'une haie végétale libre
- soit d'un élément de clôture transparente ou semi transparent type grille ou grillage doublé d'une haie végétale libre
- soit d'une simple haie végétale libre.

Article UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations : 2 places par logement,
- pour les équipements : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'équipement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 10 places.

Article UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Article UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE V - ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond à un secteur équipé réservé à l'implantation d'activités économiques de nature commerciale, artisanale, industrielle et de services.

La zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la vocation de la zone
- Les bâtiments agricoles et d'élevage
- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts et stockage de déchets
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

Article UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage artisanal, industrie et d'entrepôts
- Les constructions à usage commercial, de services et de bureaux
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

2- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

Article UX 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Les accès

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur la RD 45 est interdite. Sur les autres routes départementales, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- La voirie

Les voies en impasse sont à proscrire. A défaut, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise et 8 mètres de l'axe des voies.

Article UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

Article UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toute nature, ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics et services d'intérêt collectif.

Article UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la construction. En sont exclus, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

Article UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Volumétrie

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

3- Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (bac alu) comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

4- Abords

Les dépôts extérieurs sont interdits à moins d'être intégrés au paysage par des écrans de verdure.

5- Clôtures

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'un muret plein éventuellement surmonté d'une clôture transparente ou semi transparente, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur, et doublé d'une haie végétale libre
- soit d'un élément de clôture transparente ou semi transparent type grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie végétale libre
- soit d'une simple haie végétale libre.

Article UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

A ces places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et autres véhicules utilitaires.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les écrans végétaux pour masquer les bâtiments et les dépôts extérieurs seront constitués d'essences à feuillage persistant.

Article UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AUB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUB correspond à un secteur à équiper destiné au développement d'un habitat groupé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone est désignée en secteur de mixité sociale en application de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme dont les prescriptions sont fixées à l'article AUB 2 ci-après.

La zone est concernée par :

- des orientations d'aménagement au sens de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- Les installations classées
- Les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et stockage de déchets
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

Article AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Principe général

L'urbanisation de la zone doit s'organiser de manière cohérente et contribuer à un aménagement de qualité de la zone et de la commune en général. Elle doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour la zone, au sens de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

2- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

3- Secteur de mixité sociale (L123-1 16° Code de l' Urbanisme) :

L'opération devra comporter un minimum de 20 % de logements aidés (PLAI, PLUS, PLS ou autres) sur le nombre total de logements créés, représentant au moins 20 % de la surface de plancher à vocation d'habitat créée.

4- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

Article AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Les accès

La localisation des accès pour la desserte générale de l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour la zone. La création d'accès nouveaux sur la RD 45 est interdite.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- La voirie

Les voies en impasse sont interdites et les voiries nouvelles devront être étudiées pour permettre un bouclage avec les voiries existantes compatible avec les orientations d'aménagement définies pour la zone.

Les voies de desserte interne de l'opération devront être conçues pour résister à une charge de 13 tonnes et permettre une approche de moins de 8 mètres de tout bâtiment.

Des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Article AUB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation administrative préalable dans les conditions de la législation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, il est recommandé de prévoir les équipements de nature à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article AUB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, les constructions et installations seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise et 8 mètres de l'axe des voies.

Une implantation différente peut être admise en bordure des voies de desserte interne de l'opération dans l'intérêt de la composition urbaine.

Article AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent être implantées :

- soit en continuité les unes des autres,
- soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H \geq 4m$).

Article AUB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toute nature, ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics et services d'intérêt collectifs.

Article AUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,50 mètres au faîtage dans la limite de deux niveaux (R+1). En sont exclus, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

Article AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Adaptation au terrain

Sur les terrains en pente, la topographie naturelle du terrain doit respecter au maximum pour limiter les modifications topographiques, les remblais et déblais.

3- Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal d'aspect vieilli, avec possibilité de débords en génoises. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses en partie supérieure du bâtiment et les toits à une pente sont interdits, sauf :

- pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale,
- lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments,
- pour les terrasses de type « tropézienne » dans la limite d'une ouverture maximum de 50% de la surface totale de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

4 - Façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est interdit.

Les façades seront de préférence en pierre de pays apparentes ou enduites / crépies d'un ton monochrome s'inspirant des couleurs traditionnellement pratiquées dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...)

Les coffres de climatisation sont interdits en façade sur rue ou devront faire l'objet d'une mise en discrétion. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront de préférence installés sur la façade non visible depuis la rue ou sur les toitures.

5 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale et les pleins doivent dominer les vides sur une façade.

6- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

7- Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un muret plein traité avec le même soin que la façade du bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Le muret pourra être surmonté d'une clôture transparente ou semi transparente, l'ensemble muret / clôture transparente ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les portails et portillons devront s'harmoniser par leur matière et leur aspect à ceux des bâtiments environnants. Les portails et portillons en tôle sont interdits, ceux en PVC sont à éviter.

Les clôtures seront de préférence doublées de haies végétales libres. Les haies monospécifiques sont interdites.

8- Adaptations

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations, au cas par cas :

- lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre d'installations de production d'énergies renouvelables et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique,- dans le cas d'une architecture de facture contemporaine de qualité répondant aux critères d'insertion dans le site.

Article AUB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations : 2 places par logement,
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 10 places.

Article AUB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

L'aménagement de l'opération devra mettre en œuvre un volet paysager compatible avec les orientations d'aménagement définies pour la zone.

L'opération devra être organisée de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les voiries et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE II - ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUX correspond à un secteur à équiper destiné à accueillir des activités économiques sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone est concernée par :

- des orientations d'aménagement au sens de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme,
- des zones inondables donnant lieu à des interdictions et mesures constructives spécifiques prévues au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du présent plan.

Article AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la vocation de la zone
- Les bâtiments agricoles et d'élevage
- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts et stockage de déchets
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du plan local d'urbanisme.

Article AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Principe général

L'urbanisation de la zone doit s'organiser de manière cohérente et contribuer à un aménagement de qualité de la zone et de la commune en général. Elle doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités.

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour la zone, au sens de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

2- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôts

Toutes mesures utiles à la réduction des nuisances sonores générées par les activités admises sur la zone devront être mises en œuvre (isolation acoustique des constructions, murs anti-bruit, ...).

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

3- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve :

- qu'elles soient autorisées par le PPRI du Moyen Vidourle,
- et qu'elles respectent les conditions et mesures constructives prévues par le règlement dudit document.

Article AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Les accès

La localisation des accès pour la desserte générale de l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour la zone. La création d'accès nouveaux sur la RD 45 est interdite.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- La voirie

Les voies en impasse sont à proscrire. A défaut, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies de desserte interne de l'opération devront être conçues pour résister à une charge de 13 tonnes et permettre une approche de moins de 8 mètres de tout bâtiment.

Article AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

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

Des dispositifs d'assainissement non collectif regroupé à l'échelle de l'opération d'ensemble ou d'îlots pourront utilement être mis en œuvre, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, il est recommandé de prévoir les équipements de nature à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques ou indiqués dans le document d'orientations d'aménagement, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise et 8 mètres de l'axe des voies.

Article AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des reculs indiqués au document d'orientations d'aménagement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions seront implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H \geq 4 \text{ m}$).

Article AUX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toute nature, ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics et services d'intérêt collectif.

Article AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la construction.

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

Article AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Volumétrie

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

3- Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (bac alu) comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

4- Abords

Les dépôts extérieurs sont interdits à moins d'être intégrés au paysage par des écrans de verdure.

5- Clôtures

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'un muret plein éventuellement surmonté d'une clôture transparente ou semi transparente et doublé d'une haie végétale libre
- soit d'un élément de clôture transparente ou semi transparent type grille ou grillage doublé d'une haie végétale libre
- soit d'une simple haie végétale libre.

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, le traitement des clôtures devra être conforme aux prescriptions réglementaires du PPRI (clôtures transparentes aux écoulements).

Article AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

A ces places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et autres véhicules utilitaires.

Article AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les écrans végétaux pour masquer les bâtiments et les dépôts extérieurs seront constitués d'essences à feuillage persistant.

Article AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE III - ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU0 correspond aux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification préalable du plan local d'urbanisme.

Article AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, tout type de construction, installation et aménagement est interdit à l'exception de celles admises sous conditions.

Article AU0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'urbanisation de la zone est soumise à une modification préalable du plan local d'urbanisme déterminant les conditions d'aménagement de la zone.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seules les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif peuvent être autorisées.

Articles AU0 3 à 6

Non réglementé

Article AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des reculs indiqués au document d'orientations d'aménagement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article AU0 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions seront implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H \geq 4 \text{ m}$).

Articles AU0 9 à 14

Non réglementé

TITRE IV . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A₁

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A₁ correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.

La zone comprend le secteur A_{1a} destiné à la réalisation d'une oliveraie témoin, à la remise en l'état de l'oliveraie et à la réalisation d'actions pédagogiques et de sensibilisation à l'oléiculture.

La zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article A1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles admises à l'article A1 2.

Article A1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Sont admises les occupations et utilisation du sol uniquement dans les conditions suivantes :

- **Dans la limite d'une seule construction ou installation par tènement de propriété :**
 - o **Les constructions et installations et leurs extensions, dès lors :**
 - qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et dans la limite de 250 m² de surfaces de plancher totale
 - o **Et / ou les constructions nécessaires à une installation classée protection de l'environnement dès lors :**
 - qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et qu'elles sont soumises au régime de l'enregistrement ou celui de la déclaration,
 - et dans la limite de 350 m² de surfaces de plancher totale.
- **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, pastorale ou forestière 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 exhaussements et les affouillements du sol nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.**

2- En secteur A_{1a}, seules sont admises les aménagements nécessaires à la réalisation d'une oliveraie témoin, à la remise en l'état de l'oliveraie et à la réalisation d'actions pédagogiques et de sensibilisation à l'oléiculture.

3- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

Article A1 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur la RD 45 est interdite. Sur les autres routes départementales, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, puits ou forage privé peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

2- Eaux usées

A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des effluents domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article A1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article A1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise et 8 mètres de l'axe des voies.

Les dérogations prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme concernant le recul par rapport à la RD 45 ne seront admises que si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance existante entre la limite d'emprise des voies et tout point de la façade de la construction donnant sur la voie.

Article A1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article A1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet pour les constructions, installations et leurs extensions ainsi que les constructions nécessaires à une installation classée protection de l'environnement.*

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

*car il n'est autorisé qu'une seule construction par tènement de propriété.

Article A1 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des installations y compris leurs extensions, est limitée à 250 m².

Pour les constructions nécessaires à une installation classée protection de l'environnement autorisées dans la zone, l'emprise au sol est limitée à 350 m².

Article A1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

Article A1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- DISPOSITIONS GENERALES

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Sur les terrains en pente, la topographie naturelle du terrain doit respecter au maximum pour limiter les modifications topographiques, les remblais et déblais.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Les murets de pierres sèches existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES

Les constructions et notamment les hangars devront présenter une mise en œuvre de matériaux simples tels que pierres, briques ou parpaings enduits teintés, bardage bois, ...

Les constructions ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

Sont interdits :

- les matériaux d'imitation tels que fausses pierres
- les plaques galvanisées brutes en façade comme en couverture
- les parements métalliques,
- les tôles ondulées.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

1- Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, avec possibilité de débords en génoises. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses en partie supérieure du bâtiment et les toits à une pente sont interdits, sauf :

- pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs **de la construction ou de l'installation** principale,
- lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments,

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

2 - Façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est interdit.

Les façades seront enduites d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdits.

Article A1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

La construction de bâtiment pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

Article A1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE II - ZONE A₂

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A₂ correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique bénéficiant d'une protection renforcée pour assurer la valorisation du paysage agricole. L'exploitation des terres est permise sans qu'aucune construction même agricole ne puisse être édifiée.

La zone est concernée par :

- des zones inondables donnant lieu à des interdictions et mesures constructives spécifiques prévues au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du présent plan,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article A2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations nouvelles et tous aménagements nouveaux, de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis sous conditions,
- Dans le périmètre sanitaire reporté aux documents graphiques autour des ouvrages d'épuration actuel et projeté, toutes constructions et installations de quelque nature que ce soit, à l'exception des aménagements admis sous conditions,

2- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du plan local d'urbanisme.

Article A2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone
- Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone

2- Périmètre sanitaire autour des ouvrages d'épuration actuel et projeté

Seuls pourront être admis les aménagements nécessaires au fonctionnement des ouvrages d'épuration.

3- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol prévues ci-dessus seront admises sous réserve :

- qu'elles soient autorisées par le PPRI du Moyen Vidourle,
- et qu'elles respectent les conditions et mesures constructives prévues par le règlement dudit document.

4- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

Article A2 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur la RD 45 est interdite. Sur les autres routes départementales, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, puits ou forage privé peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

2- Eaux usées

A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des effluents domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article A2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article A2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise et 8 mètres de l'axe des voies.

Les dérogations prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme concernant le recul par rapport à la RD 45 ne seront admises que si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

Article A2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article A2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A2 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle sera édiflée de plain-pied sans pouvoir excéder 3 mètres au faîtage de la construction.

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

Article A2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les murets de pierres sèches existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés.

Article A2 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

La construction de bâtiment pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

Article A2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE V .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

La zone comprend les secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitée où l'extension limitée des habitations existantes sera admise sous conditions.

La zone est concernée par :

- des zones inondables donnant lieu à des interdictions et mesures constructives spécifiques prévues au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du présent plan,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et donnant lieu aux mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations nouvelles et tous aménagements nouveaux, de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis sous conditions.

2- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées au règlement du PPRI du Moyen Vidourle reporté en annexe du plan local d'urbanisme.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- En secteur N

Sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

2- En secteur Nh

Sont admises sous réserve 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, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'amélioration et la rénovation des constructions existantes
- L'extension en continuité des habitations, dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et de 250 m² de surface de plancher totale et sous réserve de respecter les caractéristiques principales du bâtiment
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

3- Prise en compte du risque d'inondation

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol prévues ci-dessus seront admises sous réserve :

- qu'elles soient autorisées par le PPRI du Moyen Vidourle,
- et qu'elles respectent les conditions et mesures constructives prévues par le règlement dudit document.

4- Prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve de respecter les mesures constructives et de gestion prévues en annexe du présent règlement concernant la zone B2 faiblement à moyennement exposée.

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur la RD 45 est interdite. Sur les autres routes départementales, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, puits ou forage privé peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

2- Eaux usées

A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des reculs mentionnés aux documents graphiques, les constructions et installations seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise et 8 mètres de l'axe des autres voies.

Les dérogations prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme concernant le recul par rapport à la RD 45 ne seront admises que si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance existante entre la limite d'emprise des voies et tout point de la façade de la construction donnant sur la voie.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle sera édiflée de plain-pied sans pouvoir excéder 3 mètres au faîtage de la construction.

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En secteurs Nh

Les surélévations des constructions existantes et la création de niveaux supplémentaires sont interdites.

La hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant, sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'amélioration, la rénovation et l'extension des constructions existantes devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

L'architecture et le volume général des bâtiments restaurés devront être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Les murets de pierres sèches existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés.

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition supprimée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

**ANNEXE TECHNIQUE . MESURES CONSTRUCTIVES ET DE
GESTION DU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES
ARGILES**

1) MESURES GENERALES APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION DE BÂTIMENT

En zones B1 et B2, il est recommandé de faire réaliser une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P94-500, afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle. Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple).

2) MESURES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES ET DE LEURS EXTENSIONS

Rappel : l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation définit la maison individuelle comme étant la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

En zones B1 et B2, et en l'absence d'études géotechniques telles que définies ci-dessus, il est recommandé la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies ci-après.

2-1) Recommandations aux règles de construction

L'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture, est **fortement déconseillée**.

Il est recommandé :

- de réaliser des fondations d'une profondeur minimum de 1,20 m en zone B1 et 0,80 m en zone B2, sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- de réaliser des fondations plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur une plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- de réaliser des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouilles, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- de réaliser un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction, pour toutes parties de bâtiments fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels, afin de désolidariser et séparer ceux-ci ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;
- que les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;

- de réaliser une bêche périphérique, si le plancher bas est réalisé sur radier général ; s'il est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise en œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages – conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;
- de ne pas positionner le long des murs périphériques des sous-sol une source de chaleur (chaudière ou autres). A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

2-2) Dispositions relatives à l'environnement immédiat des projets de bâtiments

Les dispositions suivantes relatives à l'aménagement des abords immédiats des bâtiments à la fois dans les zones B1 et B2 ont pour objectif de limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) est **fortement déconseillée**, sauf mise en place d'un écran anti-racines, d'une profondeur minimale de 2 mètres, interposé entre la plantation et les bâtiments.

Il est recommandé :

- de mettre en place des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;
- de mettre en place un dispositif d'évacuation de type caniveau, éloigné d'une distance minimale de 1,50 mètre de tout bâtiment, permettant la récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords du bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment ;
- de mettre en place, pour le captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale du bâtiment de 2 mètres ;
- de rejeter des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. En cas d'assainissement autonome, le rejet devra être fait à l'aval du bâtiment et à une distance minimale d'éloignement de 10 mètres de tout bâtiment ;
- de mettre en place sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,50 mètre ;
- de mettre en place des écrans anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre le bâtiment projeté et tout arbre ou arbuste existant situé à une distance inférieure à sa propre hauteur à maturité ou, à défaut, d'arracher des arbres concernés ;

- de respecter un délai minimum d'un an entre l'arrachage des arbres et arbustes situés dans l'emprise du projet et à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq).

3) MESURES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Cette partie définit les adaptations recommandées aux biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Il s'agit de dispositions visant à diminuer les risques de désordres par le retrait-gonflement des argiles en limitant les variations de teneur en eau dans le sol sous la construction et à sa proximité immédiate.

Compte tenu de la vulnérabilité importante des maisons individuelles face au risque de retrait-gonflement des argiles, les mesures suivantes n'incombent qu'aux propriétaires des biens de type « maisons individuelles » au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est recommandé en zones B1 et B2 :

- de mettre en place un système approprié permettant la collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment ;
- de mettre en place un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 mètre sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu ;
- de raccorder des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

4) MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas lorsqu'une étude géotechnique de niveau minimum G2 au sens de la norme NF P94-500 démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

En l'absence d'étude décrite ci-dessus, il est recommandé en zones B1 et B2 :

- d'effectuer un élagage régulier (au minimum tous les trois ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage) ;
- lors de toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, de respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ;

- de respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres lors de la création d'un puits pour usage domestique ;
- de mettre en place des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales (raccords souples notamment) ; en cas de remplacement de celles-ci ;
- de réaliser une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-200 lors de tous travaux de déblais ou déblais-remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti ;
- de réaliser régulièrement un contrôle d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;
- de ne pas pomper l'eau, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant, lorsque la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 mètres.