

PLU DE SUSSARGUES

Département de l'Hérault
Commune de Sussargues
Plan Local d'Urbanisme



4 – Règlement

POS / PLU	Approbation
Modification	29 Mars 2018
Révision générale	24 juin 2013
Modification	18 juillet 2006
Révision simplifiée	07 septembre 2005
Modification	17 novembre 1997
Elaboration	27 octobre 1987

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0.....	15
CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1.....	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES	27
CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	28
CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	34
ANNEXES AU REGLEMENT –	
1. AVIS TECHNIQUE DU SDIS :	41

PRÉAMBULE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme couvre la totalité du territoire communal. Ce territoire est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Outre leur sectorisation résultant de l'application de certaines règles spécifiques, elles peuvent également faire l'objet de prescriptions afférentes aux servitudes d'utilité publique (voir plan et liste des servitudes dans le dossier PLU).

LES DIFFERENTES ZONES

1°) - La zone urbaine (U)

Elle est déclinée en cinq secteurs qui ont leurs caractéristiques propres en matière de formes urbaines, de densité ou de destination :

Ua : secteur urbain constituant le centre du village, qui comprend deux secteurs : Ua1 le village groupé autour de l'église et Ua2 les faubourgs anciens.

Ub : secteur urbain comprenant des parcelles situées le long des rues principales menant au centre du village, pouvant être densifiées de manière à créer un tissu de transition entre le secteur ancien et les quartiers pavillonnaires.

Uc : secteur urbain récent qui comprend des logements individuels groupés, les équipements scolaires et socio-culturels du village, ainsi que des parcelles situées le long de rues secondaires pouvant être densifiées tout en s'inscrivant dans le paysage urbain pavillonnaire.

Ud : secteur urbain à faible densité constituée par les quartiers résidentiels récents du village.

Un : secteur urbain non desservi par le réseau d'assainissement collectif où les terrains sont compatibles avec des systèmes d'assainissement autonome.

2°) - Les zones à urbaniser (AU)

AU0 : il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU. Deux zones AU0 sont créées, l'une rue des Chênes Verts, l'autre au lieu-dit les Garrigues.

AU1 : il s'agit d'une zone en partie construite mais insuffisamment équipée, où les terrains ne sont pas favorables à l'assainissement autonome. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

3°) - Les zones agricoles (A)

La zone agricole comprend trois secteurs Aa, Ap et Ab. Le secteur Aa a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Le mas Saint Jean de l'Arbousier y est localisé ; cet ensemble de bâtiments agricoles peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole et cela en raison de son intérêt architectural et patrimonial. Dans les secteurs Ap et Ab, sensibles d'un point de vue paysager et agricole, seules les extensions de constructions existantes nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées, ainsi que les serres en secteur Ab.

4°) - Les zones naturelles et forestières (N)

La zone naturelle comprend cinq secteurs N1, N2, N3, N4 et N5.

- secteur N1 : grands ensembles boisés et corridors écologiques le long des ruisseaux, où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées,

- secteur N2 : les aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs compatibles avec le caractère de la zone naturelle sont autorisés sous conditions,

- secteur N3 : les extensions de constructions existantes non liées à la vocation de la zone naturelle sont autorisées sous conditions,

- secteurs N4 et N5 : les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs compatibles avec le caractère de la zone naturelle sont autorisées sous conditions.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, à vocation principale d'habitat, où sont également autorisés les activités et services complémentaires à la vie urbaine.

La zone U comprend cinq secteurs :

- le secteur Ua correspondant au tissu ancien, où l'on distingue le village dense groupé autour de l'église (Ua1) et les faubourgs constitués à partir du 19^{ème} siècle notamment le long de la route de Montpellier (Ua2) ;
- le secteur Ub situé le long des trois rues principales menant au centre ancien - route de Montpellier, avenue de Lahntal, route de Saint Drézéry ; il s'agit de secteurs pavillonnaires récents qui ont vocation à être densifiés car situés à proximité du centre et le long des rues principales ;
- le secteur Uc ; il s'agit du secteur des équipements et logements sociaux au nord-est du village et de trois secteurs situés dans le prolongement du centre et le long de rues secondaires qui ont vocation à être densifiés tout en conservant les caractéristiques de quartiers pavillonnaires ;
- le secteur Ud correspond au tissu pavillonnaire récent et peu dense constitué de maisons desservies par des rues de desserte, par des impasses ou par des passages sur fonds voisins ; ce secteur a vocation à évoluer de manière modérée ;
- le secteur Un correspond à un secteur au sud-est du village, entre le chemin de la Planchette et la rue des Chênes Verts, non raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées et où l'assainissement autonome est autorisé car les terrains y sont favorables.

Pour rappel :

> Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de murs de clôtures identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 11 du règlement.

> Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable BU définie par le PPRi du Bassin versant de l'Etang de l'Or approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 mars 2004 sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du P.P.R.i. La zone BU correspond à des « zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues ». Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (PM1).

> Cette zone est concernée pour partie par :

- les périmètres de protection rapprochée du forage des Garrigues Basses situé à Sussargues et du forage Bérange Nord et Sud situé à Saint Geniès des Mourgues
- les périmètres de protection éloignée du forage des Garrigues Basses, du forage Candinières Est et Ouest situé à Castries, du forage de Fontmagne situé à Castries et du forage Bérange Nord et Sud.

Dans ces périmètres s'appliquent des prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 17/04/2002 pour le forage Candinières Est et Ouest, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Bérange Nord et Sud, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Fontmagne Nord et Sud et par le rapport d'hydrogéologue pour le forage des Garrigues Basses. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ces documents (voir les servitudes d'utilité publique : servitude AS1).

> L'église Saint Martin de Sussargues est inscrite aux monuments historiques par arrêté ministériel du 29 novembre 1977. Un périmètre de protection modifié a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. Dans ce périmètre s'applique la servitude AC1 en application de l'article L 621.2 du Code du Patrimoine qui soumet les autorisations

d'occuper le sol à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (voir les servitudes d'utilité publique AC1). Le périmètre de protection modifié concerne les zones Ua1 (en totalité), Ua2, Ub et Ud (pour parties).

> Des risques géologiques (retrait gonflement des argiles) sont ponctuellement recensés dans la zone U : aléa faible à moyen. Ils peuvent justifier l'édition de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique sur le fondement des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. La cartographie de l'aléa et les mesures indicatives de prévention sont annexées au rapport de présentation du PLU.

> En bordure de la RD54 classée, depuis l'entrée sud de la commune et la place du 14 Juillet au nord, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2007-01-1066 du 01 juin 2007, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Le périmètre du secteur affecté par le bruit, qui correspond à une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie, ainsi que les textes cités sont présentés en annexe du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article U 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article U 2 suivant ;
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les stationnements de caravanes isolées.

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

Tout projet à destination d'habitat d'une surface de plancher comprise entre 600 m² et 1200 m² devra prévoir d'affecter au moins 30 % de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux financés en PLAI, PLUS ou PLS. Tout projet à destination d'habitat d'une surface de plancher d'au moins 1200 m² et 2000 m² au plus devra prévoir d'affecter au moins 30 % de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux financés en PLAI ou PLUS. Enfin, tout projet à destination d'habitat d'une surface de plancher de plus de 2000 m² devra prévoir d'affecter au moins 30 % de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux financés en PLAI ou en PLUS et 20 % de logements en accession abordable.

Cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération.

Peuvent être également admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles prévoient un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie publique qui les dessert. A partir d'une longueur de 100 mètres elles seront aménagées pour permettre le croisement et le demi-tour des véhicules.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Assainissement des eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur Un :

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

1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour rappel : les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Sussargues.

2. Eaux non domestiques

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

3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

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

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

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

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Dans ce cas, les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Sussargues.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En outre, les prescriptions suivantes sont demandées afin de compenser l'imperméabilisation des sols et de maîtriser les eaux de ruissellement, conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales :

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Ua1 :

- pour les opérations de superficie supérieure à 1 ha : les emprises imperméables projetées totales seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m² imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal, augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ;

- pour les projets de plus de 1000 m² et/ou engendrant une majoration de 2 logements sur le terrain d'assiette, les emprises imperméables projetées totales seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent à 120 litres par m² imperméabilisé.

Dans le secteur Ua1, tout projet engendrant une augmentation de 20% des emprises imperméables (toitures, terrasses, parkings, accès, ...) par rapport à l'état existant sera compensé par la création d'un volume de rétention équivalent à 120 litres par m² imperméabilisé.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : les règles d'implantation suivantes s'appliquent au droit du nu de la façade à l'exclusion de tout élément accessoire. En cas d'alignement, les débords ne devront pas dépasser 50 cm.

En secteur Ua1, les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des projets et/ou implantations en retrait de l'alignement sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction voisine déjà en retrait
- Lorsque le projet porte sur des bâtiments existants déjà en retrait

En secteurs Ua2 et en Ub, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à 2 mètres de recul minimum par rapport à la limite de la voie.

En secteur Uc, les constructions s'implanteront à 2 mètres de recul minimum par rapport à la limite de la voie.

En secteurs Ud et Un, les constructions s'implanteront à 5 mètres de recul minimum par rapport à la limite de la voie.

Toutefois dans les secteurs Uc, Ud et Un, en cas de travaux sur des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, le recul minimum est porté à 1 mètre.

Dans tous les secteurs, l'implantation à l'alignement de la voie est autorisée pour les constructions de faibles dimensions, soit 4 mètres de hauteur et 6 mètres de largeur sur rue au maximum.

Pour les piscines enterrées non couvertes : les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,00 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage et à condition que la bonne insertion de ces ouvrages dans l'environnement soit au mieux assurée. Dans ce cas, l'implantation est autorisée à l'alignement ou dans la bande de recul.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Ua1, les constructions devront être édifiées sur au moins une limite latérale et pourront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. En cas de retrait, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

En secteurs Ua2, en Ub et en Uc, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

En secteurs Ud et Un, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

En cas de retrait, dans toutes les zones, dans la bande de recul minimal de 3 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur et 8 mètres mesurés de manière cumulée le long des limites séparatives.

Pour les piscines enterrées non couvertes : les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,00 mètre de recul minimum par rapport à la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage et à condition que la bonne insertion de ces ouvrages dans l'environnement soit au mieux assurée. Dans ce cas, l'implantation est autorisée à l'alignement ou dans la bande de recul.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ua1 : non réglementé

En secteur Ua2, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 70% de la superficie du terrain.

En secteur Ub, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50% de la superficie du terrain.

En secteur Uc, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain.

En secteurs Ud, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25% de la superficie du terrain.

En secteur Un, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 20% de la superficie du terrain.

Dans tous les secteurs, cette disposition ne concerne pas les projets portant sur des parcelles où l'emprise au sol des constructions existantes est déjà supérieure à l'emprise au sol autorisée. Dans ce cas, une augmentation de 10% de l'emprise au sol existante au moment de la date d'approbation du PLU est autorisée.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs Ua et Ub, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,5 mètres avec un toit en pente et à 6,5 mètres avec un toit plat.

En secteurs Ua1 et Ua2, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11 mètres avec un toit en pente et à 9 mètres avec un toit plat.

En secteur Ub, la hauteur maximale des constructions est fixée :

- dans une bande de 20 m à partir de la limite du domaine public repérée au document graphique : à 11 mètres avec un toit en pente et à 9 mètres avec un toit plat ;
- au-delà : à 8,5 mètres avec un toit en pente et à 6,5 mètres avec un toit plat.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés au mieux dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégrés à la construction ou n'être pas visibles depuis le sol naturel. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Dans l'ensemble de la zone est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique...

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture notamment les panneaux photovoltaïques ou chauffe eaux solaires, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour toutes nouvelles constructions, l'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et

dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont admis lorsqu'ils participent de l'expression du caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

Dans les secteurs concernés par un élément identifié au titre de l'article I.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique :

- Les murs en pierres apparentes implantés le long des voies doivent être conservés. La démolition partielle ou complète de ces murs n'est autorisée exclusivement pour : la réfection, la reconstruction après sinistre ou la restructuration complète (dans le cas où la structure de ces murs est remise en cause) à condition que les modifications du volume et de l'aspect extérieur des murs existants conservent le caractère originel.
- Ces démolitions peuvent être subordonnées à la reconstruction d'un mur de même aspect et à restituer le gabarit total et l'implantation d'origine du muret. Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- Les nouvelles clôtures devront être des murs de type pierre sèche ou un équivalent avec plaquage, afin qu'elles s'insèrent dans la continuité architecturale des murets anciens et participent à conserver le caractère originel du secteur.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Le nombre minimum de places à réaliser est déterminé comme suit.

> Pour les véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- En zone Ua et Ub : au moins 2 places de stationnement par logement, il sera privilégié le principe de réalisation de la deuxième place de façon non close et directement accessible depuis la voirie.
- En zone Uc, Ud et Un : au moins 2 places par logement ouvertes sur la voie publiques.

Toutefois, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage de commerce, bureau, artisanat, équipement : au moins 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Toutefois, dans le secteur Ua, pour les constructions à usage de commerces, bureaux, artisanat de moins de 70 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

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

Lorsque le projet intéresse le changement de destination de bâtiments existants, seuls les besoins nouveaux de stationnement sont pris en compte.

> Pour les vélos:

La réalisation de locaux destinés au stationnement cycles sera exigée pour les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et les bâtiments ayant un usage principal de bureaux ou d'industrie équipés de places de stationnement destinées aux salariés. Ces locaux seront directement accessibles depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et clos. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique.

Ils devront être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé et/ou de surveillance, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Ils auront une dimension minimale :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, de bureaux, commerces, équipements, la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos sera exigée. Ces locaux seront directement accessibles et clos. Ils auront une dimension minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m², dans les autres cas.
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (activités et bureaux) constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés: posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

> Pour les véhicules électriques et hybrides :

Les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés et les bâtiments neufs accueillant un service public, ou ayant un usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Si la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Pour rappel :

En cas d'impossibilité à satisfaire aux obligations résultant du présent article, le constructeur ou l'aménageur 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.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles constructions ainsi que leurs accès devront être implantés de manière à avoir le moindre effet sur les principaux arbres de haute tige existants notamment en limite parcellaire - en bordure de voie et de limites séparatives. Ces arbres seront conservés, sauf en cas de nécessité phytosanitaire ou de nécessité technique induite par le projet.

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront plantés, de préférence d'essences locales.

Les opérations d'ensemble devront faire l'objet d'un aménagement paysager assurant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc...).

En secteurs Ua2 et Ub, au moins 10% de la superficie du terrain devra être laissé en pleine terre perméable.

En secteur Uc, au moins 20% de la superficie du terrain devra être laissé en pleine terre perméable.

En secteurs Ud et Un, au moins 30% de la superficie du terrain devra être laissé en pleine terre perméable.

En secteur Ua1, non réglementé

Les volumes de rétention à réaliser seront constitués dans la mesure du possible par des bassins ouverts et accessibles. Ces bassins devront faire l'objet d'un aménagement paysager et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère.

Pour les végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées au moins par des plantations et un linéaire équivalent à celui supprimé, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Ces alignements d'arbres et d'arbustes correspondent à des haies naturelles qui participent au caractère bocager de la zone.

- Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur sa ramure, pour quelque motif que ce soit fera également l'objet d'une demande d'autorisation en mairie. Tout abatage d'un arbre identifié est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et après déclaration et demande d'autorisation en mairie

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II : ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU0 est une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Deux zones AU0 sont créées :

- AU0, dans le secteur des Chênes Verts, à vocation principale d'habitat, qui pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble à condition que soient réalisés les aménagements de prise en compte des risques incendies et des carrefours d'entrée dans le secteur, entre la rue des Chênes Verts et la route de Montpellier,
- AU0, au lieu-dit les Garrigues Basses, à vocation principale d'habitat, qui pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble à condition que soient réalisés les aménagements de prise en compte des risques incendies et du carrefour d'entrée dans le secteur, sur la route de Montpellier.

Les deux zones AU0 font partie du secteur d'extension urbaine d'intensité C identifié par le DOG du SCoT de l'agglomération de Montpellier, qui correspond à une densité minimale de 20 logements à l'hectare ; 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitat devra être affectée à des logements locatifs sociaux.

Pour rappel :

Cette zone est concernée pour partie par :

- les périmètres de protection rapprochée du forage des Garrigues Basses situé à Sussargues et du forage Fontmagne Nord et Sud situé à Saint Geniès des Mourgues.
- les périmètres de protection éloignée du forage des Garrigues Basses, du forage Candinières Est et Ouest situé à Castries et du forage Bérange Nord et Sud.

Dans ces périmètres s'appliquent des prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 17/04/2002 pour le forage Candinières Est et Ouest, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Bérange Nord et Sud, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Fontmagne Nord et Sud et par le rapport d'hydrogéologue pour le captage Garrigues Basses. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ces documents (voir les servitudes d'utilité publique : AS1).

En bordure de la RD54 classée, depuis l'entrée sud de la commune et la place du 14 Juillet au nord, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2007-01-1066 du 01 juin 2007, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Le périmètre du secteur affecté par le bruit, qui correspond à une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie, ainsi que les textes cités sont présentés en annexe du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, si ces constructions ont une surface de plancher au moins égale à 60 m² à cette même date ; la surface de plancher créée est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'activité, existantes à la date d'approbation du PLU ; la surface de plancher créée sera au plus égale à 30 % de la surface de plancher existante à cette même date.

⇒ les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0-3 – ACCES VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Assainissement des eaux usées :

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

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes. Pour rappel : les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Sussargues.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être compatible avec la réalisation du projet.

2. Eaux non domestiques

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

3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

Les fossés longeant les routes départementales n'ont pas vocation à être affectés à la réception des eaux pluviales de secteurs bâtis ou à urbaniser.

Pour rappel : en cas de rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés longeant les routes départementales, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir de l'administration départementale une autorisation de rejet.

Afin de compenser l'imperméabilisation des sols et de maîtriser les eaux de ruissellement, dans le cadre des opérations d'ensemble, les emprises imperméables projetées totales seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m2 imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Déchets :

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE AU0-5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

ARTICLE AU0-6 - L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

ARTICLE AU0-7 - L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à 3 mètres de recul minimum.

ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension de constructions existantes, la hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les autres cas : non règlementé

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Elles seront de préférence constituées par un grillage soudé doublé d'une haie vive.

ARTICLE AU0-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les opérations d'ensemble devront faire l'objet d'un plan d'aménagement assurant le traitement paysager des rues et espaces publics et collectifs.

Les principaux arbres de haute tige existants seront conservés, sauf en cas de nécessité phytosanitaire ou de nécessité technique induite par le projet.

Pour rappel : dans l'ensemble de la zone, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur une bande de 50 mètres autour des constructions et 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Le traitement paysager des aires de stationnement et des espaces libres de toute construction devra s'inscrire en correspondance avec la végétation existante sur le site.

Dans l'ensemble de la zone, au moins 25 % de la superficie globale du terrain devra être laissée en pleine terre perméable.

Les volumes de rétention à réaliser seront constitués dans la mesure du possible par des bassins ouverts et accessibles. Ces bassins devront faire l'objet d'un aménagement paysager et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE III CHAPITRE III : ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU1 est une zone partiellement bâtie à vocation principale d'habitat, insuffisamment équipée, où les nouvelles constructions seront autorisées une fois le réseau d'assainissement collectif réalisé. Elle est située au nord-ouest du village, en retrait de la RD 54.

Pour rappel :

> Cette zone est concernée par les périmètres de protection éloignée du forage des Garrigues Basses, du forage Candinières Est et Ouest situé à Castries et du forage Bérange Nord et Sud situé à Saint Geniès des Mourgues. Dans ces périmètres s'appliquent des prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 17/04/2002 pour le forage Candinières Est et Ouest, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Bérange Nord et Sud et par les rapports d'hydrogéologue pour le forage des Garrigues Basses. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ces documents (voir les servitudes d'utilité publique : AS1).

> Des risques géologiques (retrait gonflement des argiles) sont ponctuellement recensés dans cette zone : aléa faible à moyen. Ils peuvent justifier l'édition de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique sur le fondement des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. La cartographie de l'aléa et les mesures indicatives de prévention sont annexées au rapport de présentation du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne satisfaisant pas aux conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article AU1-2 suivant ;
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les stationnements de caravanes isolées.

ARTICLE AU1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions seront autorisées dès que les terrains seront desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Tout projet à destination d'habitat d'une surface de plancher comprise entre 600 m² et 1200 m² devra prévoir d'affecter au moins 30 % de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux financés en PLAI, PLUS ou PLS. Tout projet à destination d'habitat d'une surface de plancher d'au moins 1200 m² et 2000 m² au plus devra prévoir d'affecter au moins 30 % de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux financés en PLAI ou PLUS. Enfin, tout projet à destination d'habitat d'une surface de plancher de plus de 2000 m² devra prévoir d'affecter au moins 30 % de cette surface (ou du nombre total de

logements) à des logements locatifs sociaux financés en PLAI ou en PLUS et 20 % de logements en accession abordable. Cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération.

Pourront être également admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1-3 – ACCES VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles prévoient un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie publique qui les dessert. A partir d'une longueur de 100 mètres elles seront aménagées pour permettre le croisement et le demi-tour des véhicules.

ARTICLE AU1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Assainissement des eaux usées :

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

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour rappel : les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Sussargues.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être compatible avec la réalisation du projet.

2. Eaux non domestiques

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

3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En outre, des prescriptions sont demandées afin de compenser l'imperméabilisation des sols et de maîtriser les eaux de ruissellement, conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales :

- pour les opérations de superficie supérieure à 1 ha : les emprises imperméables projetées totales seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m² imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ;
- pour les projets de plus de 1000 m² et/ou engendrant une majoration de 2 logements sur l'unité foncière, les emprises imperméables projetées totales seront compensées par la création d'un volume de rétention équivalent à 120 l/m² imperméabilisé.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneurs d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

ARTICLE AU1-5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU1-6 - L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à 5 mètres de recul minimum par rapport à la limite de la voie.

Toutefois, en cas de travaux sur des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, le recul minimum est porté à 1 mètre.

L'implantation à l'alignement de la voie est autorisée pour les constructions de faibles dimensions, soit 4 mètres de hauteur et 6 mètres de largeur sur rue au maximum.

Pour les piscines enterrées non couvertes : les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,00 mètre de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage et à condition que l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement soit étudiée. Dans ce cas, l'implantation est autorisée à l'alignement ou dans la bande de recul.

ARTICLE AU1-7 - L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres). Toutefois, dans la bande de recul minimal de 3 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur, 4 mètres de largeur et 8 mètres mesurés le long de la ou les limites séparatives.

Pour les piscines enterrées non couvertes : les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,00 mètre de recul minimum par rapport à la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage et à condition que l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement soit étudiée. Dans ce cas, l'implantation est autorisée à l'alignement ou dans la bande de recul.

ARTICLE AU1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 20% de la superficie du terrain.

Toutefois cette disposition ne concerne pas les projets portant sur des parcelles où l'emprise au sol des constructions existantes est déjà supérieure à l'emprise au sol autorisée. Dans ce cas, une augmentation de 10% de l'emprise au sol existante au moment de la date d'approbation du PLU est autorisée.

ARTICLE AU1-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,5 mètres avec un toit en pente et à 6,5 mètres avec un toit plat.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés au mieux dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégrés à la construction et n'être pas visibles depuis le sol naturel.

ARTICLE AU1-11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Dans l'ensemble de la zone est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique... ainsi que les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture notamment les panneaux photovoltaïques ou chauffe eaux solaires, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour toutes nouvelles constructions, l'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont admis lorsqu'ils participent de l'expression du caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

ARTICLE AU1-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des

constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Pour les constructions nécessitant deux places de stationnement, il sera privilégié le principe de réalisation de la deuxième place de façon non close et directement accessible depuis la voirie.

Le nombre minimum de places à réaliser est déterminé comme suit.

> Pour les véhicules automobiles :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, au moins 2 places par logement.

Toutefois, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

- **Pour les constructions à usage de commerce, bureau, artisanat, équipement** : au moins 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.

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

Lorsque le projet intéresse le changement de destination de bâtiments existants, seuls les besoins nouveaux de stationnement sont pris en compte.

> Pour les vélos:

La réalisation de locaux destinés au stationnement cycles sera exigée pour les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et les bâtiments ayant un usage principal de bureaux ou d'industrie équipés de places de stationnement destinées aux salariés. Ces locaux seront directement accessibles depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et clos. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique.

Ils devront être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé et/ou de surveillance, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Ils auront une dimension minimale :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, de bureaux, commerces, équipements, la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos sera exigée. Ces locaux seront directement accessibles et clos. Ils auront une dimension minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m², dans les autres cas.
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (activités et bureaux) constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés: posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

> Pour les véhicules électriques et hybrides :

Les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés et les bâtiments neufs accueillant un service public, ou ayant un usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- si la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Pour rappel :

En cas d'impossibilité à satisfaire aux obligations résultant du présent article, le constructeur ou l'aménageur 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.

ARTICLE AU1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles constructions ainsi que leurs accès devront être implantés de manière à avoir le moindre effet sur la végétation existante. Les arbres existants en limite parcellaire - en bordure de voie et emprise publique, et en bordure de limites séparatives - seront conservés, sauf en cas de nécessité phytosanitaire ou de nécessité technique induite par le projet.

Pour rappel : dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement seront plantés, de préférence d'essences locales.

Les opérations d'ensemble devront faire l'objet d'un aménagement paysager assurant le traitement des espaces communs.

Au moins 30% de la superficie du terrain devra être laissée en pleine terre perméable.

Les volumes de rétention à réaliser seront constitués dans la mesure du possible par des bassins ouverts et accessibles. Ces bassins devront faire l'objet d'un aménagement paysager et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et
NATURELLES

CHAPITRE IV : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la plaine agricole. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend trois secteurs :

- Aa, où sont localisées les exploitations agricoles existantes et où sont autorisées les nouvelles constructions nécessaires aux exploitations agricoles,
- Ap, secteur sensible d'un point de vue paysager et agricole, où sont autorisées seulement les extensions de constructions existantes nécessaires aux exploitations agricoles,
- Ab, secteur sensible d'un point de vue paysager et agricole, où sont autorisées seulement les extensions de constructions existantes nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les serres car ce secteur, situé au nord du village, est desservi par le réseau BRL.

Pour rappel : Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du Bassin versant de l'Etang de l'Or approuvé le 18 mars 2004 sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du P.P.R.i. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document (voir les servitudes d'utilité publique – servitude PM1).

Cette zone est concernée pour partie par :

- le périmètre de protection rapprochée du forage des Garrigues Basses situé à Sussargues ;
- les périmètres de protection éloignée du forage des Garrigues Basses, du forage Candinières Est et Ouest situé à Castries et du forage Bérange Nord et Sud situé à Saint Geniès des Mourgues.

Dans ces périmètres s'appliquent des prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 17/04/2002 pour le forage Candinières Est et Ouest, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Bérange Nord et Sud et par le rapport d'hydrogéologue pour le forage des Garrigues Basses. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ces documents (voir les servitudes d'utilité publique : AS1).

Des risques géologiques (retrait gonflement des argiles) sont recensés dans la zone A : aléa faible à moyen. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique sur le fondement des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. La cartographie de l'aléa et les mesures indicatives de prévention sont annexées au rapport de présentation du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Aa : sont interdites toutes les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs Ab et Ap : sont interdites toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur **Aa** sont autorisés :

- 1- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, et ce à titre notamment de logement, pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux.
Les différentes constructions réalisées dans le cadre des besoins d'une même exploitation devront être regroupées au mieux de manière à créer un ensemble bâti.
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 3- Les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés en retrait par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser selon les dispositions réglementaires en vigueur.
- 4- Les campings à la ferme, gîtes ruraux, à condition qu'ils soient complémentaires à l'exploitation agricole mais en demeurent accessoires et qu'ils soient aménagés dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou en extension contiguë de ceux-ci ; dans ce cas l'extension est limitée à 120 m² de surface de plancher maximum.
- 5- les serres à condition qu'elles soient nécessaires à la production agricole.
- 6- les aménagements, y compris les changements de destination du mas Saint Jean de l'Arbousier repéré sur les documents graphiques du règlement dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- 7- les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient complémentaires à l'exploitation agricole mais en demeurent accessoires, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total.

Dans le secteur Ab sont uniquement autorisés :

- ⇒ L'extension limitée à 20% de la surface de plancher existante et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU.
- ⇒ les serres à condition qu'elles soient nécessaires à la production agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- ⇒ les campings à la ferme et gîtes ruraux à condition qu'ils soient complémentaires à l'exploitation agricole mais en demeurent accessoires et qu'ils soient aménagés dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur Ap sont uniquement autorisés :

- ⇒ l'extension limitée à 20% de la surface de plancher existante et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ;
- ⇒ les campings à la ferme et gîtes ruraux à condition qu'ils soient complémentaires à l'exploitation agricole mais en demeurent accessoires et qu'ils soient aménagés dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- ⇒ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

Pour rappel : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

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

collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Pour rappel, tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement – (note DEDA définie à l'annexe sanitaire).

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Sussargues.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les fossés longeant les routes départementales n'ont pas vocation à être affectés à la réception des eaux pluviales de secteurs bâtis ou à bâtir.

Pour rappel : en cas de rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés longeant les routes départementales, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir de l'administration départementale une autorisation de rejet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, tout projet d'une superficie de plus de 500 m² devra faire l'objet de mesures hydrauliques concernant notamment l'imperméabilisation et l'impact sur les débits de crue.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En zone Aa, les constructions doivent être implantées :

- en bordure de la route départementale, à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voie
- à 10 mètres de recul de la limite des autres voies et chemins.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage et à condition que l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement soit étudiée.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement

des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces ouvrages pourront s'implanter à l'alignement ou dans la bande de recul.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments d'une même exploitation devront être regroupés au mieux de manière à créer un ensemble bâti.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel jusqu'au faitage du toit, est fixée à 11,00 mètres pour les entrepôts agricoles. Pour les autres constructions autorisées à l'article 2, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,5 mètres avec un toit en pente et à 6,5 mètres avec un toit plat.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés au mieux dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégrés à la construction ou n'être pas visibles depuis le sol naturel.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages de la zone agricole.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...

Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

Les clôtures **maçonnées sont interdites** sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,80 mètres** entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).

Les clôtures en treillis soudés sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures dites « naturelles » ou haies champêtres seront privilégiées. Le choix d'essences locales, naturelles et adaptées renforce leur intérêt pour la biodiversité et leur résilience. Toutefois pour les murs anciens composés de pierres, la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

La plantation de végétaux (arbres de haute tige) d'essence locale est recommandée afin de participer à l'intégration des bâtiments dans le paysage environnant.

Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet devra être élaboré de manière à avoir le moindre effet sur les arbres les plus remarquables qui seront conservés, sauf en cas de nécessité phytosanitaire ou de nécessité technique induite par le projet

Pour rappel : dans l'ensemble de la zone, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur une bande de 50 mètres autour des constructions et 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Les espaces libres de toute construction seront plantés, de préférence d'essences locales, de manière à permettre une meilleure insertion des constructions dans le paysage agricole environnant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle couvre des espaces naturels à protéger ou à préserver soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue historique, esthétique ou écologique, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Elle correspond aux secteurs boisés ou en garrigue qui occupent une grande partie du territoire communal notamment au sud et à l'ouest ainsi qu'aux ripisylves qui longent le Bérange et le Valentibus et qui constituent des corridors écologiques.

Ces espaces naturels sont variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique.

La protection de ces espaces suppose que soit organisée la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques liés au crues du Bérange et du Valentibus. Est prévue en outre une gestion des bâtiments existants afin de ne pas entraîner l'abandon progressif des constructions dans la zone.

La zone naturelle N est composée de cinq secteurs :

- le secteur N1, correspondant aux grands ensembles boisés et aux corridors écologiques le long des ruisseaux, espaces sensibles à préserver où il y a très peu de constructions et les nouvelles constructions ne sont pas autorisées,
- le secteur N2, correspondant aux tennis et au théâtre de verdure, où seuls les installations et aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs compatibles avec le caractère de la zone naturelle sont autorisés sous conditions,
- le secteur N3 où les extensions de constructions existantes non liées à la vocation de la zone naturelle sont autorisées sous conditions,
- le secteur N4, correspondant aux arènes et au skate-parc où des constructions de faible dimension nécessaires aux activités de loisirs compatibles avec le caractère de la zone naturelle sont autorisées sous conditions,
- le secteur N5, situé autour du stade, où les constructions et aménagements nécessaires aux activités sportives compatibles avec le caractère de la zone naturelle sont autorisés sous conditions.

Pour rappel :

Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du Bassin versant de l'Etang de l'Or approuvé le 18 mars 2004 sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du P.P.R.i. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document (voir les servitudes d'utilité publique – servitude PM1).

Cette zone est concernée pour partie par :

- les périmètres de protection rapprochée du forage des Garrigues Basses situé à Sussargues et du forage de Fontmagne Nord et Sud situé à Castries,
- les périmètres de protection éloignée du forage des Garrigues Basses, du forage Candinières Est et Ouest situé à Castries et du forage Bérange Nord et Sud situé à Saint Geniès des Mourgues.

Dans ces périmètres s'appliquent des prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 17/04/2002 pour le forage Candinières Est et Ouest, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Bérange Nord et Sud, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Fontmagne Nord et Sud et par le rapport d'hydrogéologue pour le forage des Garrigues Basses. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ces documents (voir les servitudes d'utilité publique : AS1).

En bordure de la RD54 classée, depuis l'entrée sud de la commune et la place du 14 Juillet au nord, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2007-01-1066 du 01 juin 2007, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Le périmètre du secteur affecté par le bruit, qui correspond à une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie, et les textes cités sont présentés en annexe du PLU.

Des risques géologiques (retrait gonflement des argiles) sont recensés dans la zone N : aléa faible à moyen. Ils peuvent justifier l'édition de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique sur le fondement des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. La cartographie de l'aléa et les mesures indicatives de prévention sont annexées au rapport de présentation du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les centrales photovoltaïques
- les éoliennes
- toutes les constructions qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

Dans le périmètre d'isolement autour de la station d'épuration, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

Dans l'ensemble de la zone : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur N2 : les installations et aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur N3 :

- l'extension limitée des constructions non liées à la vocation de la zone naturelle, à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du PLU, sans que l'extension puisse dépasser 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. L'extension devra se situer en continuité de la construction existante. Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation et les activités compatibles avec le caractère de la zone naturelle.

Dans le secteur N4 : les équipements d'intérêt général ainsi que les constructions, installations et aménagements permettant les activités de loisirs, la promenade et la découverte des sites, dans la limite de 200 m² de surface de plancher par secteur.

Dans le secteur N5 : les équipements d'intérêt général ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs pour autant qu'ils soient conçus dans un plan d'aménagement d'ensemble, dans la limite de 2500 m² de surface de plancher au total.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

Pour rappel : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel, tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement – (note DEDA définie à l'annexe sanitaire).

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Sussargues.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les fossés longeant les routes départementales n'ont pas vocation à être affectés à la réception des eaux pluviales de secteurs bâtis ou à bâtir.

Pour rappel : en cas de rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés longeant les routes départementales, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir de l'administration départementale une autorisation de rejet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, tout projet d'une superficie de plus de 500 m² devra faire l'objet de mesures hydrauliques concernant notamment l'imperméabilisation et l'impact sur les débits de crue.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée pour :

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

Réglémentée pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'eau potable. La superficie de terrain correspondant à la maison d'habitation existante ou projetée devra être adaptée pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour le forage ou le captage d'eau destinée à la consommation humaine,
- toutes les constructions admises dans la zone qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou

projetée devra être de 1000 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite des voies et chemins publics au moins égale à 6 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage et à condition que la bonne insertion de ces ouvrages dans l'environnement soit au mieux assurée. Dans ce cas, l'implantation est autorisée à une distance de 1,00 mètre de la limite des voies.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **4 mètres de la limite séparative**. Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces ouvrages pourront s'implanter à l'alignement ou dans la bande de recul.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'activités sportives autorisées dans le secteur N2, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **12 mètres**.

Pour les autres constructions autorisées à l'article 2, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,5 mètres avec un toit en pente et à 6,5 mètres avec un toit plat.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés au mieux dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages de la zone agricole.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...

Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,80 mètres** entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie). Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).

Les clôtures dites « naturelles » ou haies champêtres seront privilégiées. Le choix d'essences locales, naturelles et adaptées renforce leur intérêt pour la biodiversité et leur résilience.

Les clôtures en treillis soudés sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet devra être élaboré de manière à avoir le moindre effet sur les arbres les plus remarquables qui seront conservés, sauf en cas de nécessité phytosanitaire ou de nécessité technique induite par le projet

Pour rappel : dans l'ensemble de la zone, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur une bande de 50 mètres autour des constructions et 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Les espaces libres de toute construction seront plantés d'essences en rapport avec l'environnement naturel du site.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES AU RÈGLEMENT

1 – Avis technique du SDIS

