



Commune de Saussan |
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) |
Projet

3.1. Règlement

PLU approuvé par DCM du 08/11/2011
Modification n°1 approuvée par DC3M du 29/06/2015
Mises à jour constatées par arrêtés métropolitains des
30/07/2018, 27/10/2020 et 17/05/2021



SOMMAIRE

	page
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	11
CHAPITRE I :	
zone UA.....	12
CHAPITRE II :	
zone UC.....	24
CHAPITRE III :	
zone UD.....	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	46
CHAPITRE I :	
zone AU0.....	47
CHAPITRE II :	
zone 1AU.....	52
CHAPITRE III :	
zone AU _i	65
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	71
CHAPITRE I :	
zone A.....	72
CHAPITRE II :	
zone N.....	78
ANNEXES	
I - Articles du code de l'urbanisme qui restent applicables...	84
II - La surface de plancher.....	86
III - Emplacements réservés.....	87
IV - Espaces boisés classés.....	89
V - Stationnement.....	90
VI - Modes d'occupation des sols.....	91
VII - Définitions particulières.....	92
VIII - Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt général.....	92
IX - Loi sur l'eau.....	93
X - Arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.....	94
XI - Le défrichage.....	105
XII - Débroussaillage obligatoire.....	106
XIII - Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions.....	116

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme. Ses dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.
Il s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISÉES À L'ARTICLE R.111-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

**DISPOSITIONS
GENERALES**

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

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

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

2 – les autres textes, codifiés dans les différents codes :

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,
- la loi «paysage» du 8 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- la loi du 17 janvier 2001, l'ordonnance du 20 février 2004 et le décret du 5 juin 2004, entré en vigueur le 1er août 2004,
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1),
- la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2),
- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R.),
- la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

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

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-4 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

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

- les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L.421-3),
- les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,

- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres de secteurs sauvegardés (L.313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L.313-4),
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (L.332-9),
- les périmètres des zones sensibles à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2),
- les périmètres des zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural,
- les périmètres de sursis à statuer (L.111-10),
- les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble (L.332-9),
- les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (L.311-1),
- les périmètres de Zone d'Aménagement Différé (L.212-1),
- les périmètres fixés par les conventions de Projet Urbain Partenarial (L.332-11-3).

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

6 – l'article L.111-9 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

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

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

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

9 – la protection des vestiges archéologiques en application du Code du patrimoine.

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

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont

autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement».

- **les zones naturelles et forestières** – L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

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

L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer, au sein des zones susvisées, des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone, sont complétées par des dispositions spécifiques :

Les zones concernées par les risques naturels d'inondation

Un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) naturels d'Inondation « Bassin versant de la Brue » a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 février 2009.

Conformément à l'article L562-1 du Code de l'Environnement, on distingue les zones exposées aux risques, dites zones de danger, et les zones de précaution.

LES ZONES DE DANGER

Ce sont les zones exposées au risque, fonction de la nature et de l'intensité de l'aléa, et dans lesquelles la plupart des aménagements sont interdits.

Elles répondent à deux objectifs :

- (1) ne pas accroître la population, le bâti et les risques en permettant une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain (zones rouges)
- (2) permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité (zones bleues).

La zone Rouge « Rn » : elle concerne les zones inondables naturelles d'aléa fort.

La zone Rouge urbaine « Ru » : elle concerne les zones urbaines à forts enjeux et aléa fort.

La zone Bleue « Bu » : elle concerne les zones urbaines à forts enjeux et aléa modéré.

LES ZONES DE PRÉCAUTION

Il s'agit de zones non directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux

Elles correspondent à l'ensemble du territoire communal qui n'est pas situé en zone de danger. Ces zones de précaution visent plusieurs objectifs :

- préserver les zones d'expansions de crue non urbanisées
- interdire tout projet susceptible d'aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux
- interdire toute construction favorisant un isolement des personnes et/ou inaccessible aux secours
- permettre un développement urbain tenant compte du risque potentiel en cas de crue supérieure à la crue de référence (Z1)
- permettre le développement urbain des secteurs non inondables sans aggraver l'inondabilité des zones inondables (Z2)

La zone Rouge de précaution « Rp » : elle concerne les zones naturelles inondables d'aléa modéré et à faibles enjeux.

La zone de précaution résiduelle « Z1 » : elle concerne les zones non soumises à la crue de référence mais potentiellement inondables par une crue exceptionnelle.

La zone de précaution élargie « Z2 » : elle concerne le reste du territoire communal. Elle fait uniquement l'objet de mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation occasionnée par un projet nouveau.

Ce Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Bassin versant de la Brue » constitue une servitude d'utilité publique (cf. pièce 4.3.a) et est annexé au dossier de PLU (cf. pièce 4.2.c)

Définitions des zones non aedificandi des cours d'eau de la commune non concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Pour préserver les axes d'écoulement, une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique est définie. Dans cette bande, l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit.

Des mesures de protection ayant pour objectif la réduction des aléas par la construction d'ouvrages sur les secteurs les plus exposés et les plus vulnérables sont autorisées, telles que notamment :

- bassins de rétentions dans les zones de ruissellement,
- digues de protection pour protéger les secteurs densément urbanisés
- barrages écrêteurs de crue permettant de «retenir temporairement une partie du débit de la crue et de relâcher ensuite petit à petit le volume correspondant», ce qui réduit les effets de la crue sur la zone aval.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

L'article L123-1-9 du code de l'urbanisme prévoit que : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Les dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains sont compatibles avec les dispositions du plan régional pour la qualité de l'air et du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.

Lorsqu'un des documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

ARTICLE 6 : DÉFENSE INCENDIE

Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique (article R111-2) ou à rendre difficile leur accès à des engins de lutte contre l'incendie (article

R111-4).

DEBROUSAILLEMENT :

Les dispositions des articles L 311.1, L 315.1, L 321.5.3, L 322.2, L 322.3 et L 322.5 du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

En particulier, les parties du territoire communal désignés par le Maire ou situés dans ou à moins de 200 mètres des zones sensibles définies par les services experts ou délimitées dans le Plan de Prévention des Risques naturels Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) devront être débroussaillées et maintenues obligatoirement en cet état en permanence.

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

Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et leurs abords (50 mètres) , devront être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillage avec emploi ou non de feu doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année.

Les dispositions des arrêtés préfectoraux permanents du 1er juin 1982 définissant notamment les contraintes liées à l'emploi du feu pour les opérations de débroussaillage doivent être intégralement respectées.

Le récépissé de dépôt de déclaration par les propriétaires ou ayants droits pour l'incinération des végétaux coupés ou sur pied, rédigé en mairie 5 jours avant le brûlage, doit être établi en 3 exemplaires. Un exemplaire doit être envoyé sans délai par le Maire au Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Le débroussaillage avec l'emploi du feu doit être effectué sous surveillance constante, sur le site même, par des personnes capables d'assurer à tout moment l'extinction du foyer.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, et aux servitudes d'Utilité Publique, les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés en toutes zones du P.L.U.

Ces ouvrages ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 8 – EMBLEMES RÉSERVÉS (ER) ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

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

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

du PLU.

ARTICLE 9 : PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Concernant les personnes à mobilité réduite (Décret no 2006-1658 du 21 décembre 2006):

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.

Au-delà de cinq cents places, le nombre de places aménagées est fixé par arrêté municipal sans pouvoir être inférieur à dix.

Les emplacements réservés sont librement accessibles. Leur agencement permet à toute personne de rejoindre le trottoir ou le cheminement pour piétons sans danger et sans rencontrer d'obstacle.

Les parcmètres et autres systèmes d'accès sont facilement accessibles et utilisables par les personnes à mobilité réduite. Ils sont installés au plus près des emplacements réservés.

**TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES « U »**

**DISPOSITIONS
GENERALES**

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone correspondant au centre ancien de la commune constitué essentiellement d'habitat ainsi que de services et d'activités diverses.
Cette zone urbaine dense est caractérisée par des constructions anciennes édifiées pour la plupart en ordre continu et à l'alignement de l'espace public.

Section 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation.~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

~~Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1500m².~~

~~Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.~~

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division :

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Section 2 - conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

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

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

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

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

§ 2 - Voirie

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et ne pas excéder 50 mètres de longueur.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens sera de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique sera de 4 mètres avec une chaussée de 2,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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.

2.1.1 - 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 existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saussan.

2.1.2 - 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.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note D.E.D.A. définie aux annexes sanitaires, pièce 4.3.a) auxquelles il conviendra de se reporter.

2.2 - Assainissement- eaux pluviales

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

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

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Electricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§ 4 - Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Les extensions de construction, ou les nouvelles constructions autorisées à l'article 1 du présent règlement doivent être édifiées à l'alignement des voies ou dans le prolongement de la construction existante si celle-ci, n'est pas implantée à l'alignement de la voie.

Pour la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, il pourra être autorisé des implantations :
soit à l'alignement de la voie ;
soit à l'identique de son implantation avant démolition.

Nonobstant les dispositions précédentes, un retrait différent peut être autorisé :

- s'il permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle - ci,
- ou si le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.,
- ou si la construction intéresse un terrain présentant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Cas particulier des piscines : Non réglementé

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

§ 1 - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement

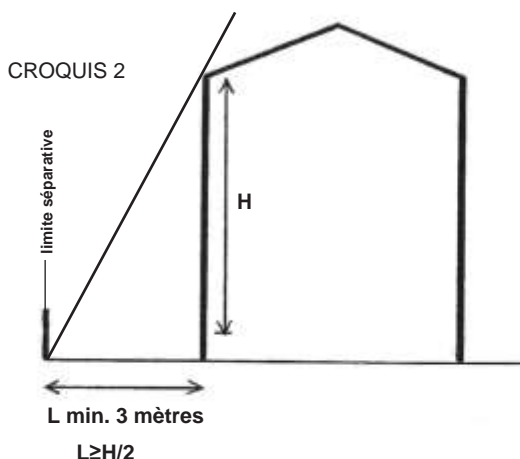
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (cf.

croquis 1) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- ou lorsque les autres limites parcellaires sont situées dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$). (cf. croquis 2)

CROQUIS 1



Limite d'application de la règle :

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

§ 2 - Limites séparatives situées au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

Limite d'application de la règle :

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 mètres.
- ou si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale.
- ou si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

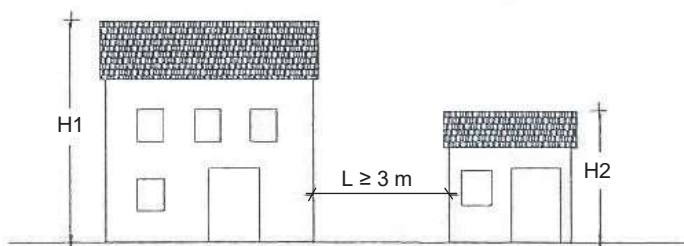
Cas particulier des piscines : Non réglementé

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contigues doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives $L = (H1 + H2)/3$, sans être inférieur à 3 mètres (cf. croquis ci-dessous).

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.



Distance de 2 bâtiments sur une même propriété

$$L = \frac{H1 + H2}{3} \geq 3 \text{ m}$$

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

La hauteur maximale des constructions est fixée à : 12 mètres

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane en adéquation avec la palette de couleurs disponible en mairie.

Les souches de cheminées seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles et dans la mesure où elles ne dépassent pas 40% de la superficie totale de l'emprise au sol de la construction.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

Les façades :

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

- Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

- Pour les salles de séjour, des baies vitrées de grandes dimensions peuvent être admises sous réserve qu'elles soient en fond de loggia, à l'exclusion des aplombs de façades.

- Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect. Dans tous les cas, leur couleur sera celle de la tradition locale, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc. La finition sera talochée, grésée ou grattée.

- Tout élément de modénature préexistant, mis en évidence notamment lors du décroûtage des façades, doit être maintenu et remis en valeur.

- Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas simplement plaquées sur la façade mais intégrées avec au moins un mur latéral. Leur couverture sera constituée à l'identique de celle du corps principal. Les ossatures structurantes seront obligatoirement en métal ou en bois.

- Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

- Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

- En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Ainsi, tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La clôture permet, dans le centre ancien, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

Ainsi, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou enduit s'il s'agit de recréer une continuité de la façade sur rue par le biais d'un mur clôture. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

- soit d'un mur bahut ne dépassant pas un mètre de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage rigide à la condition qu'il soit masqué par une haie vive composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits :

- clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, etc...

Les lignes électriques :

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

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Bâtiments ou parties de constructions présentant un intérêt architectural intéressant au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme :

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents répertoriés au plan de zonage, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc...). Pour préserver les caractéristiques des façades, la démolition des bâtiments répertoriés au plan de zonage est interdite.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Pour les commerces : Les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 100 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, il est imposé une place par tranche de 50 à 60 m² de surface de plancher.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.

Pour les hôtels : une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 chambres.

Pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement :

- une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles)
- deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée)

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

Pour le stationnement lié aux personnes à mobilité réduite, se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe V)

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES**Espaces libres et plantations :**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées

Section 3 - possibilités maximales d'occupation des sols**ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité à dominante d'habitat individuel groupé.

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation.~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

~~Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1500m².~~

~~Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.~~

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division :

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

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

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

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :

- . 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.
- . 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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.

2.1.1 - 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 existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saussan.

2.1.2 - 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.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note D.E.D.A. définie aux annexes sanitaires, pièce 4.3.a) auxquelles il conviendra de se reporter.

2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

§ 4 - Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite de l'espace public.

Cas particulier :

Les garages :

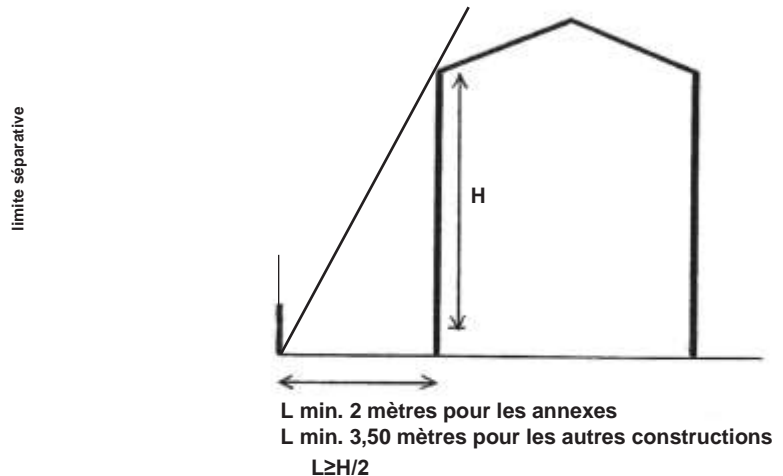
Dans le cas des garages, un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

Les piscines :

Non réglementé

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 2 mètres pour les annexes et 3,50 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).



Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise :

- . à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations ou d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.
- . pour deux constructions annexes (telles que garage, remise, abri pour piscine etc...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 12 m sur les limites de la parcelle.
- . lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.

Cas particulier des piscines :

Les piscines devront respecter une distance minimale de 1.00 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0.60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) ainsi que les locaux destinés à recevoir les sanitaires (WC, dou- ches...) pourront être implantés en limite séparative et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 8 : - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieur à 3,50 mètres ($L=H/2 \geq 3,50$).

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

ARTICLE 9 : EMPRISE DU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de :

- 50% pour les constructions supérieures à 2 niveaux (R+2)
- 60% pour les constructions inférieures ou égales à 2 niveaux (R et R+1)

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres 50.

Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les constructions de logements collectifs, de bureaux, commerces et services.

Cas particulier des constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet

article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

Pour les autres constructions :

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts en tuile canal (de terre cuite), ou romane, et la couleur en harmonie avec la palette disponible en Mairie.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E.(Haute Qualité Environnementale).

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles et dans la mesure où elles ne dépassent pas 40% de la superficie totale de l'emprise au sol de la construction.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur sera en harmonie avec la palette disponible en Mairie.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

Les clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures seront constituées d'un muret de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

En limite séparative, un simple grillage à maille rigide est admis. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Dans le cas d'une déclivité entre deux terrains mitoyens, la hauteur est mesurée au niveau du terrain le plus haut.

Les matériaux proscrits :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc est interdit.

Les lignes électriques :

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

ARTICLE 12 : - STATIONNEMENTPrescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Pour les commerces courants : Les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².

Pour les établissement hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits. Pour les

Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres

.Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissement d'enseignement :

- une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles)
- deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée)

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

Pour le stationnement lié aux personnes à mobilité réduite, se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe V)

ARTICLE 13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Il est imposé :

- 40% d'espaces libres pour les constructions inférieures ou égales à 2 niveaux (R et R+1),
- 50% d'espaces libres pour les constructions supérieures à 2 niveaux (R+2).

En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**ARTICLE 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat individuel isolé et groupé.

NOTA :

Elle est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I.) (Cf. Les servitudes d'utilité publique, pièce 4.2.).

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation.~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

~~Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1500m².~~

~~Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.~~

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division :

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

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

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

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :

- . 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.
- . 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3 mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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.

2.1.1 - 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 existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saussan.

2.1.2 - 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.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note D.E.D.A. définie aux annexes sanitaires, pièce 4.3.a) auxquelles il conviendra de se reporter.

2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

§ 4 - Ordures ménagères

Un ou plusieurs emplacements à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourront être exigés en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées. Toute extension ou nouvelle construction devra respecter le recul de la construction initiale.

lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

Cas particulier :

Les garages :

Dans le cas des garages, il ne sera pas toléré d'implantations différentes et un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

Les piscines :

Non réglementé

Les pergolas :

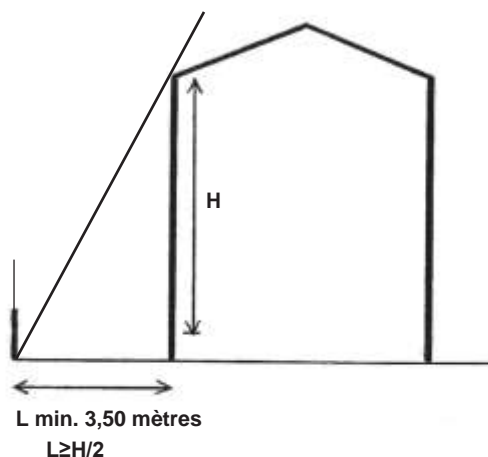
L'implantation des pergolas en limite de la voie publique est autorisée.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1/ Sur une profondeur de 15 mètres à partir du domaine public : bande de constructibilité principale**

Dans cette bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus.

2/ Limites séparatives situées au delà de la bande de 15 mètres à partir du domaine public : bande de constructibilité secondaire

Dans cette bande de constructibilité secondaire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3,50 mètres ($L = H/2 \geq 3,50$ mètres).



Les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres peuvent s'implanter sur deux limites séparatives au plus, sans dépasser 50% de la somme du linéaire des deux limites séparatives concernées.

3/ Cas particulier des piscines :

Non réglementé

ARTICLE 8 : - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$.

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE DU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de :

- 30% pour les constructions de logements groupées ou logements collectifs
- 40% pour les autres constructions

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres (R+1)

Cas particulier des constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

Pour les autres constructions :

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts en tuile canal (de terre cuite), ou romane, et la couleur en harmonie avec la palette disponible en Mairie.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E.(Haute Qualité Environnementale).

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles et dans la mesure où elles ne dépassent pas 40% de la superficie totale de l'emprise au sol de la construction.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur sera en harmonie avec la palette disponible en Mairie.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

Les clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures seront constituées d'un muret de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

En limite séparative, un simple grillage à maille rigide est admis. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Dans le cas d'une déclivité entre deux terrains mitoyens, la hauteur est mesurée au niveau du terrain le plus haut.

Les matériaux proscrits :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc est interdit.

Les lignes électriques :

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

ARTICLE 12 : - STATIONNEMENTPrescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et à une distance maximale de voirie de 150 mètres depuis l'entrée du lieu de l'habitation ou de l'activité. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Pour les commerces : les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.

Pour les Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissement d'enseignement :

- une place de stationnement par classe pour le 1er degré
- deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré

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

Pour le stationnement lié aux personnes à mobilité réduite, se reporter à l'article-9 des dispositions générales.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe V)

ARTICLE 13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Il est imposé :

- 70% pour les constructions de logements groupées ou logements collectifs
- 60% pour les autres constructions

En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3 000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés à protéger» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**ARTICLE 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER « AU »

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

**LES ZONES
A URBANISER**

LES ZONES
AGRIQUES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée et supportant aucune construction actuellement, est destinée à l'urbanisation future à plus long terme.

Son aménagement immédiat n'est pas possible compte tenu de l'insuffisance des équipements programmés pour le court terme.

Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone est protégée. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification(s) ou révision(s) du PLU.

NOTA :

La zone AU0 fait l'objet en partie d'orientations d'aménagement (Cf. pièce 2.2).

Section I - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles, sauf celles autorisées à l'article 2 sous conditions ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions :

- La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changés.
- Les agrandissements d'immeubles existants, à concurrence de 40 m² maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

§ I – Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

§ II – Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc ...

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

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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.

2.1.1 - 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 existant.

Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saussan.

2.1.2 - 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.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note D.E.D.A. définie aux annexes sanitaires, pièce 4.3.a) auxquelles il conviendra de se reporter.

2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les extensions d'immeubles existants doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 25 m de l'Ancien chemin romain
- 15 m de l'axe des routes départementales

Pour les autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

Les équipements d'infrastructure et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite du domaine public.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres (R+1)

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

L'extension des constructions existantes est limitée à 40 m² maximum.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur 1AUz destiné principalement à l'habitat groupé ou individuel, secondairement à l'habitat collectif de faible hauteur, dont l'urbanisation se fera dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) «des Horts de Vernis». Il se divise en deux sous-secteurs : 1AUza et 1AUzb.
- le secteur 1AUc destiné principalement à l'habitat groupé ou individuel et qui se divise en deux sous-secteurs :
 - .1AUc1, dont l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à moyen terme (début 2018, après la première tranche de la ZAC «des Horts de Vernis»).
 - . 1AUc2, dont l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à long terme (début 2019, après la réalisation de la ZAC «des Horts de Vernis»)..

NOTA :

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 2.2).
Le secteur 1AUz est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I.) (Cf. Les servitudes d'utilité publique, pièce 4.2.).

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

L'urbanisation du secteur 1AUz est autorisée uniquement dans le cadre de la ZAC «des Horts de Vernis» et suivant les orientations définies dans la pièce n°2.2 du dossier de P.L.U.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir au moins 30% de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion. Cette disposition n'est pas applicable si la surface de plancher totale d'habitation est inférieure à 1500m².~~

L'urbanisation du secteur 1AUc est autorisée uniquement dans le cadre d'une ou deux opérations d'ensemble (1AUc1 et 1AUc2) et fait l'objet d'une programmation dans le temps conformément aux orientations d'aménagement (Cf. pièce 2.2).

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division :

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

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

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

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - VoiriePour le secteur 1AUc :

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie ouverte à la circulation automobile sera de :

- . 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.
- . 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.

Pour le secteur 1AUz :

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ 1 - Eau potable

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

§ 2 - Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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.

2.1.1 - 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 existant.

Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saussan.

2.1.2 - 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.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note D.E.D.A. définie aux annexes sanitaires, pièce 4.3.a) auxquelles il conviendra de se reporter.

2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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

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

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées ci-dessus, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz doivent être réalisés en souterrain.

§ 4 - Ordures ménagères

Un emplacement à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Définition :

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc...) qui leurs sont associés.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres, sauf dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble où un retrait différent est autorisé, y compris à l'alignement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où un recul de 3 mètres minimum est imposé.

Cas particulier des piscines :

Non réglementé.

Les locaux techniques (machinerie) ainsi que les locaux destinés à recevoir les sanitaires (WC, douches...) pourront être implantés en limite séparative mais devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition de la marge de recul par rapport aux limites séparatives :

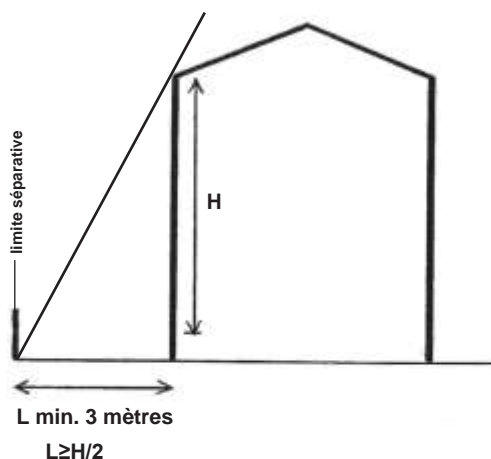
Elle est définie par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant, après réalisation des travaux d'aménagement ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

Implantation des constructions :Pour le secteur 1AUz :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

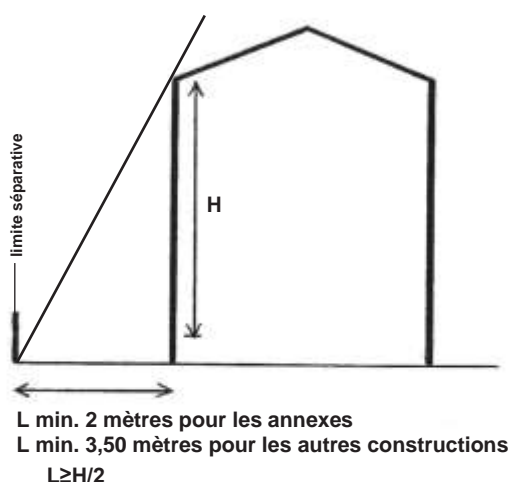
Pour les parties des constructions non implantées en limites séparatives, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2$).



Les débords de toiture sont autorisés sur une largeur maximale de 1.00 mètre hors zone d'implantation.

Pour le secteur 1AUc :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 2 mètres pour les annexes et 3,50 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).



- Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise :
- . à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations ou d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.
 - . pour deux constructions annexes (telles que garage, remise, abri pour piscine etc...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 12 m sur les limites de la parcelle.
 - . lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.

Cas particulier des piscines :

Non réglementé.

Les locaux techniques (machinerie) ainsi que les locaux destinés à recevoir les sanitaires (WC, douches...) pourront être implantés en limite séparative mais devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Pour le secteur 1AUz :

Non réglementé

Pour le secteur 1AUc :

La distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur totale, mesurée par rapport au sol naturel.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et aux terrasses pour lesquelles aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est fixé à 60%.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 1AUz :

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises (machinerie des ascenseurs, locaux techniques, etc...), à l'exception des cheminées et des antennes, au point correspondant au niveau du sol après aménagement.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est de :

- . 12,50 mètres dans le secteur 1AUza
- . 8,50 mètres dans le secteur 1AUzb

Pour les secteurs 1AUc :

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises (machinerie des ascenseurs, locaux techniques, etc...), à l'exception des cheminées et des antennes, au point correspondant au niveau du sol naturel.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres avec deux niveaux superposés maximum (R+1)

Cas particulier des constructions publiques :

Dans l'ensemble de la zone, afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEURPour les constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

Pour les autres constructions :

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

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

Pour le secteur 1AUz :Les toitures :

Les toitures pourront être traitées de manière différentes des autres secteurs pour les matériaux et les pentes mais devront être en harmonie avec le projet architectural d'ensemble.

Les matériaux de construction des souches de cheminées devront être en adéquation avec le projet architectural et les façades.

Les toitures terrasses pourront être admises sur la totalité de la toiture. Leur traitement devra être en harmonie avec la construction.

Les façades :

Les façades pourront être traitées de manière différente des autres secteurs pour les matériaux et les couleurs mais leur traitement devra être en harmonie avec le projet architectural d'ensemble.

Les clôtures :

Les clôtures pourront être constituées soit d'un mur surmonté éventuellement d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois doublés ou non d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les matériaux proscrits :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc est interdit.

Les lignes électriques :

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

Pour le secteur 1AUc :

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts en tuile canal (de terre cuite), ou romane, et la couleur en harmonie avec la palette disponible en Mairie.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles et dans la mesure où elles ne dépassent pas 40% de la superficie totale de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100% de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées, ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques (cf. annexe XVI).

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur sera en harmonie avec la palette disponible en Mairie.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

Les clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures pourront être constituées soit d'un mur, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les matériaux proscrits :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc est interdit.

Les lignes électriques :

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

ARTICLE 12 : STATIONNEMENTPrescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Pour les commerces courants : Les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.

Pour les Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres

Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement :

- une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles)
- deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée)

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

Pour le stationnement lié aux personnes à mobilité réduite, se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe V)

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Il est imposé au moins 40% d'espaces libres.

En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre pour trois places. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée dédiée principalement aux activités artisanales et commerciales.

Elle comprend un secteur AUip dans laquelle toute construction est interdite.

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation non liées à une activité,
- les piscines
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;

Toute construction est interdite en AUip

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, ainsi que 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.

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) - l'extension mesurée des bâtiments existants à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- 2) - les constructions à usage de commerce, de service, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, agricole, les installations classées pour la protection de l'environnement, les lotissements à usage d'activités, les bureaux ou services liés à l'activité.
- 3) - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et à condition d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées, et dans le corps de ceux-ci.
- 4) - les équipements d'infrastructure d'intérêt public et ouvrages techniques qui y sont liés.
- 5) - les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (largeur minimale de la voie: 3.50 mètres)

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

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de faire demi tour sans manoeuvre, et ne pas excéder une longueur de 100 m.

Les voies nouvelles à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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.

2.1.1 - 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 existant.

Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saussan.

2.1.2 - 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.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note D.E.D.A. définie aux annexes sanitaires, pièce 4.3.a) auxquelles il conviendra de se reporter.

2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

§ 4 - Ordures ménagères

Un emplacement à container d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou de l'activité devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE 7 : - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Toutefois la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- soit à l'intérieur d'un plan de masse ou dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un aménagement sous forme de ZAC

2 - Les installations et dépôts visés aux articles R 442-2 et R 443-1 du code de l'urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur.

3 - Les piscines seront construites en respectant un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres, exception faite des piscines pour lesquelles aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9 : EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50%.

ARTICLE 10 : - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1 - Toitures

Sont admises les toitures tuiles, les terrasses et les vérandas.

Sont interdites les toitures en Fibrociment apparent, les tôles ondulées, les bardeaux et tous matériaux réfléchissants sauf les panneaux solaires.

2 - Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 m (mur ou grillage).

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des raisons de sécurité avec une limite maximale fixée à 2,20 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

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

Dans les aires collectives de stationnement, les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,30 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une place par tranche de 50 à 60 m² de surface de plancher.

- Pour les commerces : les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².
 - Pour les activités industrielles et artisanales : une place par tranche de 50 à 60 m² de surface de plancher
 - Pour les activités hôtelières et d'hébergement : une place de stationnement pour deux chambres et une place supplémentaire par tranche de 5 chambres pour le personnel.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

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

Les garages pourront être réalisés en sous-sol des immeubles.

Pour le stationnement lié aux personnes à mobilité réduite, se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe V)

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

C.O.S. : non réglementé.

**TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES « A » ET
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES « N »**

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

**LES ZONES
AGRIQUES**

**LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

ANNEXES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesse économique, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives, sauf dans le secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite.

NOTA :

. la zone A est en partie concernée par la zone de risque définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (Cf. dispositions générales du présent règlement et les servitudes d'utilité publique, pièce 4.2.).

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE 1 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone agricole, et donc interdites, sont les suivantes :

- les stations services et les dépôts d'hydrocarbures,
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, les installations classées non agricoles et les lotissements à usage d'activité,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2
- les aires de camping, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2
- les terrains de stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobiles homes,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires),
- les abris de jardins,
- les golfs et terrains de jeux,
- les activités de gardiennage d'animaux
- les champs photovoltaïques

Pour le secteur Ap, toute construction nouvelle est interdite, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2

ARTICLE 2 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions, sauf en Ap :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises dans la zone,
- Les bâtiments techniques à usage agricole nécessaire à l'exploitation agricole :
 - . les bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole : leur surface sera cohérente avec les besoins de l'exploitation.
 - . les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole.

et sous réserve d'être non nuisibles avec la proximité d'habitations non liées à l'exploitation.

- Un bâtiment à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 150 m² directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à moins de 10 m des installations ou des bâtiments principaux de l'exploitation, et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire, et que ces constructions soient réalisées concomitamment ou postérieurement au bâtiment d'exploitation admis à l'alinéa ci-dessus.

- L'extension mesurée, et une seule fois à compter de l'approbation du P.L.U., des bâtiments à usage d'habitation occupés, liés à une exploitation agricole dans une limite de 20% ou 40 m² de la surface de plancher et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

- la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que le sinistre ne soit pas l'inondation et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
- le camping à la ferme, les aires naturelles de camping aménagées en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation ainsi que les gîtes ruraux mais uniquement s'ils sont aménagés par réhabilitation des bâtiments existants ou en extension contiguë de ceux - ci, et sous réserve que l'activité agricole prédomine.

Sont autorisés sous conditions en Ap :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises dans la zone,
- L'extension mesurée, et une seule fois à compter de l'approbation du P.L.U., des bâtiments à usage d'habitation occupés, liés à une exploitation agricole dans une limite de 20% ou 40 m² de la surface de plancher et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- le camping à la ferme, les aires naturelles de camping aménagées en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation ainsi que les gîtes ruraux mais uniquement s'ils sont aménagés par réhabilitation des bâtiments existants ou en extension contiguë de ceux - ci, et sous réserve que l'activité agricole prédomine.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage (pièce 3.2) conformément à l'article L123-3.1 du Code de l'Urbanisme).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : - ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

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

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

Les occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs nouveaux sur les routes départementales.

§ 2 - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

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

ARTICLE 4 : - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1- Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

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.

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

§ 2 - Assainissement - 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. La superficie du terrain devra notamment être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection d'un éventuel captage (cf. § 1).

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

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (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). 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 Saussan.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

ARTICLE 5 :- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- . 25 mètres de l'axe des routes à grande circulation
- . 15 mètres de l'axe des routes départementales
- . 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies

Non réglementé pour les équipements d'utilité publique nécessaires aux infrastructures.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE 8 :- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Les constructions a usage d'habitation doivent en outre être situées à moins de 10 mètres du bâtiment principal de l'exploitation.

ARTICLE 9 : - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 : - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à :

- . 8,50 m hors tout pour les constructions à usage d'habitation,
- . 10,00 mètres hors tout pour les autres constructions.

ARTICLE 11 : - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les murs de clôture sont interdits. Seuls sont autorisés les grillages doublés ou non d'une haie vive.

ARTICLE 12 : - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés à protéger» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

C.O.S. non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitations autorisées sous condition, la surface de plancher maximale est fixée à 150 m².

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue deux secteurs :

- Un secteur N1 correspondant à une protection forte des espaces particulièrement sensibles du point de vue paysager et écologique
- Un secteur N2 dans lequel sont admis des aménagements et des constructions mesurés, liés notamment à des activités de plein air.

NOTA :

. la zone N est en partie concernée par la zone de risque définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (Cf. dispositions générales du présent règlement et les servitudes d'utilité publique, pièce 4.2.).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Toute construction, sauf celles admises sous conditions à l'article 2,
- les stations services et les dépôts d'hydrocarbures,
- les entrepôts et tout stockage,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobiles homes,
- les carrières.

ARTICLE 2 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour l'ensemble de la zone N :

- 1) - Les équipements d'utilité publique :
 - . soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie...)
 - . soit nécessaires à l'accessibilité du site
- 2) - Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

Pour le secteur N2 :

Les aménagements et constructions mesurés, liés à des activités de loisirs de plein air.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : - ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

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

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

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

ARTICLE 4 : - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1- Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

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.

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

§ 2 - Assainissement - 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. La superficie du terrain devra notamment être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection d'un éventuel captage (cf. § 1).

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

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (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). 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 Saussan.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

ARTICLE 5 : - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementée

ARTICLE 7 : - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour le secteur N1 :

Sans objet.

Pour le secteur N2 :

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE 8 : - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETES OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE 9 : - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 10 : - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur N1 :

Sans objet.

Pour le secteur N2 :

Pour les nouvelles constructions autorisées à l'article 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres.

ARTICLE 11 : - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants du site et du paysage.

ARTICLE 12 : - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRIQUES

**LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

ANNEXES

ANNEXE I

Articles du Code de l'Urbanisme applicables :

SURSIS A STATUER

ARTICLE L 111-9 (Loi n° 83.8, du 7 janvier 1983) -

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111-10-(Loi n°85-728 du 18 juillet 1985 art 2-II (1 et 3) -

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

D.U.P.

ARTICLE L 421-4 -(Loi n°76 1285, 31 décembre 1976) -

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

ARTICLE R 111-2 -(Décret 76276 du 29 mars 1976)-

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 ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

SITE OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE R 111-3.2 -(Décret n°77755 du 7 juillet 1977 article 4) -

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECURITE

ARTICLE R 111-4 -(Décret n°76276 du 29 mars 1976 et n° 77755 du 7 juillet 1977)-

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

VIABILITE ET CONTRIBUTIONS AUX EQUIPEMENTS

ARTICLE L 332-15 - l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent aux branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ENVIRONNEMENT

ARTICLE R 111-14.2 - (Décret n°771141 du 12 octobre 1977 article 9 - II) -

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.628 du 1.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

DIRECTIVES D'AMENAGEMENT NATIONAL

ARTICLE R 111-15 - (Décret n°75755 du 7 juillet 1977 article 10)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par Décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R 122-22».

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R 111-21 - (Décret n°77755 du 7 juillet 1977 article 14) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

ANNEXE II

La surface de plancher

-ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme
- le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris en application de l'ordonnance

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Les éléments à déduire :

- 1) les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- 3) les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- 4) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou et les aires de manoeuvres
- 5) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 6) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du L.231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage de déchets
- 7) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes
- 8) une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

ANNEXE III

Emplacements réservés (article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé son acquisition (conformément à l'article L 123-17 du code de l'urbanisme).

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les derniers locataires, ceux qui ont droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

(Loi n°86-13 du 6 janvier 1986 art 9-2°) «la Collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.»

(Loi n°86-13 du 6 janvier 1986 art 9-3°) « A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un mentionné à l'aliéna précédent», le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13- 15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols de la modification ou de la révision dudit plan (loi n°86- 1290 du 23 décembre 1986 article 69-III) «délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé».

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités aux quelles, peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

(Loi n°86-13 du 6 janvier 1986, article 9-4°) «le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique».

(Loi n°86-13 du 6 janvier 1986, article 9-5°) «Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus», le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues (Loi n°86-13 du 6 janvier 1986, article 9-6°) «au cinquième alinéa ci-dessus».

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont indiqués au plan conformément à la légende et repérés par un numéro.

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

ANNEXE IV

ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME)

« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations»

«Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements».

«Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier»...

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, article 28-1) - Il fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public u approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu prouvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire 'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vue de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(Loi n°776-1285 du 31 décembre 1976, article 28-11) - Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code Forestier.
- S'il est fait application d'un simple plan de gestion approuvé conformément aux dispositions des articles L 222-1 à L 222-4 et à l'article L 223-2 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art 68-7 modifie par la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, art 105)l'autorisation de coupe et abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat :

a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2.1 à L 421-2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-24, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables.

b) dans les autres communes, au nom de l'Etat (Ces terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont indiqués au plan conformément à la légende).

ANNEXE V

STATIONNEMENT (ARTICLE L 123-1-12 DU CODE DE L'URBANISME)

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

* la réalisation des places de stationnement prévues par l'article 12 du règlement du PLU demeure le principe, dont le constructeur ne peut s'affranchir (moyennant paiement de la participation) pour convenance personnelle. La participation n'est exigée qu'en cas de contraintes d'ordre technique (exiguïté du terrain, nature du sous-sol) ou d'ordre urbanistique (quartiers interdits à la circulation automobile) empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires.

* le constructeur peut aussi s'affranchir de ses obligations par trois moyens :
- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.
- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans (le terrain d'assiette de ce parc doit être déjà acquis, et son financement assuré).

* la participation ne peut être exigée tant que le conseil municipal n'a pas délibéré. Jusqu'à cette délibération, le permis de construire doit être refusé si le constructeur n'est pas en mesure de réaliser les aires de stationnement réglementaires.

ANNEXE VI

MODES D'OCCUPATION DES SOLS PREVUS AUX ARTICLES R 442-2 ET R 443-2 DU CODE DE L'URBANISME

INSTALLATIONS ET TRAVAUX

ARTICLE R 442-2 (Décret n°80-694 du 4 septembre 1980, article 3) Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installation ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Article R 443-1 - Les dispositions du présent chapitre pour le camping et le stationnement des caravanes ne sont pas applicables sur les foires, marchés, voies et places publiques.

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

ANNEXE VII

DEFINITIONS PARTICULIERES

I - Indices R, Ru1, Bu et Bn - Zones inondables

Ces indices caractérisent les secteurs inondables.
Leur définition est donnée à l'article 3 du titre I.

ANNEXE VIII

Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt général

Les ouvrages concernant les réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'eaux usées, de télécommunication...) ou concernant les transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées) fluviaux, maritimes ou aériens, ne sont pas soumis aux règles d'implantation, ni aux règles de densité.

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

ANNEXE IX

CHAPITRE II - ARTICLE 35 - Loi sur l'eau

Article 35-1 - Après l'article L 372-1 du code des communes, il est inséré un article L 372-1 ainsi rédigé :

Article 372-1 - Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif, notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôles des systèmes d'assainissement non collectif.

Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

L'étendue des prestations afférentes aux services d'assainissement municipaux et les délais dans lesquels ces prestations doivent être effectivement assurées sont fixés par Décret en Conseil d'Etat, en fonction des caractéristiques des communes et notamment de l'importance des populations totales, agglomérées et saisonnières.

L'ensemble des prestations prévues à l'article L 372-1 du code des communes doit en tout état de cause être assuré sur la totalité du territoire au plus tard le 31 décembre 2005.

L'article L 372-3 du code des communes est ainsi rédigé :

L'article L 372-3 Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique.

Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.

Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'article L 372-6 du code des communes est ainsi rédigé :

Article L 372-6. Les services publics d'assainissement sont financièrement gérés comme des services à caractère industriel et commercial.

Dans l'article L 372-7 du code des communes les mots à l'article L 35-5 sont remplacés par les mots «aux articles L 33 et L 35-5».

ANNEXE X

Arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

Le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'environnement et le ministre délégué au logement.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2224-8 et L 2224-10,

Vu le code de la santé, notamment ses articles L 1, L 2 et L 33,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 111-4 et R 111-3,

Vu la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,

Vu le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224-8 et L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, notamment son article 26,

Vu l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France en date du 16 mai 1995,

Vu l'avis de la Mission Interministérielle de l'eau en date du 27 juin 1995,

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 7 juillet 1995.

Arrêtent:

Article 1er - L'objet de cet arrêté est de fixer les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Par «assainissement non collectif», on désigne : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement

Section 1

Prescriptions générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif

Art 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Art 3 - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur et les objectifs suivants :

1er Assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol ;

1er Assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol;

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

2ème Assurer la protection des nappes d'eaux souterraines.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 et 4. La qualité minimale requise pour le rejet, constatée à la sortie du dispositif d'épuration sur un échantillon représentatif de deux heures non décanté, est de 30 mg par litre pour les matières en suspension (MES) et de 40 mg par litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DB05).

Sont interdits les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Si aucune des voies d'évacuation citées ci-dessus, y compris vers le milieu superficiel, ne peut être mise en œuvre, le rejet d'effluents ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration tel que décrit en annexe est autorisée par dérogation du préfet, conformément à l'article 12 du présent arrêté.

Art 4 - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée nationale ou locale (périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, règlements d'urbanisme, règlements communaux ou intercommunaux d'assainissement...), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine.

Art 5 - Les dispositifs d'assainissement non collectif sont entretenus régulièrement de manière à assurer :

- le bon état des installations et des ouvrages, notamment des dispositifs de ventilation et, dans le cas où la filière le prévoit, des dispositifs de dégraissage.
- le bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration,
- l'accumulation normale des boues et des flottants à l'intérieur de la fosse toutes eaux.

Les installations et ouvrages doivent être vérifiés et nettoyés aussi souvent que nécessaire. Sauf circonstances particulières liées aux caractéristiques des ouvrages ou à l'occupation de l'immeuble dûment justifiées par le constructeur ou l'occupant, les vidanges de boues et de matières flottantes sont effectuées :

Au moins tous les quatre ans dans le cas d'une fosse toutes eaux ou d'une fosse septique,
Au moins tous les six mois dans le cas d'une installation d'épuration biologique à boues activées,
Au moins tous les ans dans le cas d'une installation d'épuration biologique à cultures fixées.

Les ouvrages et les regards doivent être accessibles pour assurer leur entretien et leur contrôle.

Art 6 - L'élimination des matières de vidange doit être effectuée conformément aux dispositions réglementaires, notamment celles prévues par les plans départementaux visant la collecte et le traitement des matières de vidange.

Art 7 - Dans le cas où la commune n'a pas pris en charge leur entretien l'entrepreneur ou l'organisme qui réalise une vidange est tenu de remettre à l'occupant ou au propriétaire un document comportant au moins les indications suivantes :

- a) son nom ou sa raison sociale et son adresse,
- b) l'adresse de l'immeuble où est située l'installation dont la vidange a été réalisée,
- c) le nom de l'occupant ou du propriétaire,
- d) la date de la vidange,
- e) les caractéristiques, la nature et la quantité des matières éliminées,
- f) le lieu où les matières de vidange sont transportées en vue de leur élimination.

Section 2
Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement
non collectif des maisons d'habitation individuelles

Art 8 - Les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

- a) un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées),
- b) des dispositifs assurant :
 - soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage, lit filtrant ou tertre d'infiltration),
 - soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal)

Art 9 - Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des effluents ou au fonctionnement des dispositifs de traitement, un bac à graisses, destiné à la rétention de ces matières, est interposé sur le circuit des eaux en provenance des cuisines et le plus près possible de celles-ci.

Art 10 - Le traitement séparé des eaux vannes et eaux ménagères peut être mis en œuvre dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière. Il comporte :

- a) un prétraitement des eaux vannes dans une fosse septique et un prétraitement des eaux ménagères dans un bac à graisses ou une fosse septique ;
- b) des dispositifs d'épuration conformes à ceux mentionnés à l'article 8.

Art 11 - Les eaux vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou une fosse d'accumulation, après accord de la commune, dans le cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes et s'il y a impossibilité technique de satisfaire aux dispositions des articles 8 et 10. Les eaux ménagères sont alors traitées suivant les modalités prévues à l'article 10.

Article 12 - Les conditions de réalisation et les caractéristiques techniques applicables aux ouvrages d'assainissement non collectif visés aux articles 8 à 11 doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe au présent arrêté.

Celles-ci, peuvent être modifiées ou complétées par arrêté des ministres concernés, après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, en cas d'innovation technique.

L'adaptation dans certains secteurs, en fonction du contexte local, des filières ou dispositifs décrits dans le présent arrêté est subordonnée à une dérogation du préfet.

Section 3
Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement
non collectif des autres immeubles.

Article 13 - La présente section est applicable aux dispositifs d'assainissement non collectif destinés à traiter les eaux usées domestiques des immeubles, ensembles immobiliers et installations diverses, quelle qu'en soit la destination, à l'exception des maisons d'habitation individuelles

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

Article 14 - L'assainissement de ces immeubles peut relever soit des techniques admises pour les maisons d'habitation individuelles telles qu'elles sont déterminées à la section 2 du présent arrêté, soit des techniques mises en œuvre en matière d'assainissement collectif.

Une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et de lieu de rejet.

Les décanteurs - digesteurs peuvent être utilisés, comme dispositifs de prétraitement des effluents et avant épuration de ceux-ci, pour l'assainissement de populations susceptibles de produire une charge brute de pollution organique (évaluée par la demande biochimique en oxygène sur cinq jours) supérieure à 1,8 kg par jour.

Article 15 - Un bac à graisses (ou une fosse septique) tel que prévu à l'article 9 doit être mis en place, lorsque les effluents renferment des huiles et des graisses en quantité importante. Les caractéristiques du bac à graisses doivent faire l'objet d'un calcul spécifique adapté au cas particulier.

Section 4 Dispositions générales

Article 16 - Les prescriptions figurant dans le présent arrêté peuvent être complétées par des arrêtés du maire ou du préfet pris en application de l'article L 2 du code de la santé publique, lorsque des dispositions particulières s'imposent pour assurer la protection de la santé publique dans la commune ou le département.

Article 17 - L'arrêté du 3 mars 1982 modifié fixant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments est abrogé.

Article 18 - Le directeur général de la santé, le directeur de l'eau et le directeur de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

Fait à Paris, le 6 mai 1996

Le ministre du travail et des affaires sociales
Pour le ministre et par délégation
Le directeur général de la santé
L.F Girard

Le ministre de l'environnement
Pour le ministre et par délégation
Le directeur de l'eau
J.L Laurent

Le ministre délégué au logement
Pour le ministre et par délégation
Le directeur de l'habitat et de la construction
P.R Lemas

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

Arrêté du 6 mai 1996 fixant les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif.

**NOR: ENVE9650185A
(Journal Officiel du 8 juin 1996)**

Le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement et le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2224-8 et L 2224-10.

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L.1, L.2, L.33 et L.35-10.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 111-4 et R 111-3.

Vu la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Vu le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224-8 et L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, notamment son article 26.

Vu l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Vu l'avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France en date du 13 mai 1995.

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 27 juin 1995.

Vu l'avis du comité national de l'eau en date du 7 juillet 1995.

A r r ê t e n t :

Article 1er - L'objet de cet arrêté est de fixer les modalités du contrôle technique exercé par les communes, en vertu des articles L 2224-8 et L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, sur les systèmes d'assainissement non collectif tels que définis par l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Article 2 - Le contrôle technique exercé par la commune sur les systèmes d'assainissement non collectif comprend :

1 - la vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages. Pour les installations nouvelles ou réhabilitées, cette dernière vérification peut être effectuée avant remblaiement,

2 - la vérification périodique de leur bon fonctionnement qui porte au moins sur les points suivants:

- vérification du bon état des ouvrages, de leur ventilation et de leur accessibilité
- vérification du bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

- vérification de l'accumulation normale des boues à l'intérieur de la fosse toutes eaux.

Dans le cas d'un rejet en milieu hydraulique superficiel, un contrôle de la qualité des rejets peut être effectué. Des contrôles occasionnels peuvent en outre être effectués en cas de nuisances constatées dans le voisinage (odeurs, rejets anormaux).

3 - dans le cas où la commune n'a pas décidé la prise en charge de leur entretien :

- la vérification de la réalisation périodique des vidanges,

- dans le cas où la filière en comporte, la vérification périodique de l'entretien des dispositifs de dégraisage.

Article 3 - L'accès aux propriétés privées prévu par l'article L 35-10 du code de la santé publique doit être précédé d'un avis préalable de visite notifié aux intéressés dans un délai raisonnable.

Article 4 - Les observations réalisées au cours d'une visite de contrôle doivent être consignées sur un rapport de visite dont une copie est adressée au propriétaire des ouvrages et, le cas échéant, à l'occupant des lieux.

Article 5 - Le directeur général de la santé, le directeur général des collectivités locales, et le directeur de l'eau, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

Fait à Paris, le 6 mai 1996

Le ministre de l'environnement
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'eau
J.L Laurent

Le ministre du travail et des affaires sociales
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur général de la santé
J.F Girard

Le ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur général
des collectivités locales,
M. Thénault

Le ministre de la fonction publique,
de la réforme de l'Etat et de la décentralisation,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur général
des collectivités locales,
M Thénault

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS DE REALISATION DES DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE POUR LES MAISONS D'HABITATION.

1 - Dispositifs assurant un prétraitement

1° - Fosse toutes eaux et fosse septique

Une fosse toutes eaux et un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes, pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 m³ pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 m³ par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

2° - Installations d'épuration biologique à boues activées.

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 m³ pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 m³ pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 m³ ou un dispositif présentant une efficacité semblable ;

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 m³ pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

3° - Installations d'épuration biologique à cultures fixées.

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de prétraitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 m³.

Le prétraitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

2 - Dispositifs assurant l'épuration et l'évacuation des effluents par le sol

1° Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain).

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire de tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en œuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal de 100 mm. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la petite dimension doit être au moins égale à 5 mm.

La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 m. La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 m minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 mm ou approchant.

La distance d'axe en axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 m. Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au-dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet. Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

2 - lit d'épandage à faible profondeur

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile. Il est constitué d'une fouille unique à fond horizontal.

3 - Lit filtrant vertical non drainé et terre d'infiltration

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 m sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

3 - Dispositifs assurant l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel

1 - lit filtrant drainé à flux vertical

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel, les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux vertical doit être au moins égale à 5 m² par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 m².

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

2 - Lit filtrant drainé à flux horizontal

Dans le cas où le terrain en place ne peut assurer l'infiltration des effluents et si les caractéristiques du site ne permettent pas l'implantation d'un lit filtrant drainé à flux vertical, un lit filtrant drainé à flux horizontal peut être réalisé.

Le lit filtrant à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 m sous le niveau d'arrivée des effluents.

La répartition des effluents sur toute la largeur de la fouille est assurée, en tête, par une canalisation enrobée de graviers 10/40 mm ou approchant dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 m du fond de la fouille.

Le dispositif comporte successivement, dans le sens d'écoulement des effluents, des bandes de matériaux disposés perpendiculairement à ce sens, sur une hauteur de 0,35 m au moins et sur une longueur de 5,50 m :

Une bande de 1.20 m de gravillons fins 6/10 mm ou approchant,

Une bande de 3 m de sable propre,

Une bande de 0,50 m de gravillons fins à la base desquels est noyée une canalisation de reprise des effluents.

L'ensemble est recouvert d'un feutre imputrescible et de terre arable.

La largeur du front de répartition est de 6 m pour 4 pièces principales et de 8 m pour 5 pièces principales, il est ajouté 1 m supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

4 - Autres dispositifs

1° Bac à graisses

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Le bac à graisses et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine, dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres.

Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

2° Fosse chimique

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations. Le volume de la chasse d'eau automatique éventuellement établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

3° Fosse d'accumulation

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

4° Puits d'infiltration

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'à 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 m² par pièce principale.

Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.

ANNEXE XI

LE DEFRICHEMENT

(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985)

(Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990)

(Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur au plus tard le 5 juillet 1993)

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 I Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

ANNEXE XII

DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE

Articles L 322.3 et L 322.3-1 du Code Forestier (Loi n° 92-613 du 6 juillet 1992)

Article L 322.3 Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L 321.1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L 321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires dans les zones suivantes :

- a) abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- c) terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311.1, L 315.1 et L 322.2 du code de l'urbanisme ;
- d) terrains mentionnés à l'article L 443.1 du code de l'urbanisme.

Dans les cas mentionnés au a ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et des ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b, c et d ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

En outre, le maire peut :

- 1° porter de cinquante à cent mètres l'obligation mentionnée au a ci-dessus ;
- 2° décider qu'après une exploitation forestière le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les coupes des rémanents et branchages ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt définis par l'article 21 de la loi n° 91.5 du 3 janvier 1991 modifiant diverses dispositions intéressant l'agriculture et la forêt peuvent imposer dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Article L 322.3.1. Lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent, en application des articles L 322.1. et L 322.3, s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, le propriétaire ou l'occupant du ou des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à une obligation de débroussaillage qui n'exécuteraient pas eux-mêmes ces travaux ne peuvent s'opposer à leur réalisation par celui qui en a la charge.



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA RÉGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON
PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT

**ARRETE RELATIF A LA PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS
« DEBROUSSAILLEMENT ET MAINTIEN EN ETAT DEBROUSSAILLE »**

N° 2004-01-907

Du 13/04/2004

Le préfet de la région Languedoc-Roussillon,
préfet de l'Hérault
chevalier de la Légion d'honneur
officier de l'Ordre national du mérite

Vu le code forestier et notamment le chapitre 2 du titre II du livre 3 ;

Vu les articles L 311-1, L 315-1, L 322-2 et L 443-1 du code l'urbanisme ;

Vu les articles L 2212-2 et L 2215-1 du code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles 131-13, 221-6 et 222-19 du code pénal ;

Vu l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

Sur proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt;

ARRETE

Article 1^{er} – Finalité du débroussaillage :

Les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé prévues par le présent arrêté ont pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation. Elles sont effectuées conformément aux modalités techniques décrites en annexe du présent arrêté.

CHAPITRE I – DEBROUSSAILLEMENT ET MAINTIEN EN ETAT DEBROUSSAILLE

Article 2 – Situations à débroussaillage obligatoire relatives à l'urbanisation :

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 (deux cents) mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

- a) aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 (cinquante) mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 (dix) mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droit.
- b) sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit ;
- c) sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC (zone d'aménagement concertée), soit dans un lotissement, soit dans une AFU (association foncière urbaine), les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit ;
- d) sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.
- e) Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) approuvé.

En outre, le maire peut par arrêté municipal porter de 50 (cinquante) à 100 (cent) mètres l'obligation mentionnée au a) ci-dessus.

Par ailleurs, dans les communes ne disposant pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu et dans les zones d'urbanisation diffuse arrêtées par le préfet, le préfet peut, après avis du conseil municipal et de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, et après information du public, porter par un arrêté spécifique l'obligation mentionnée au a) ci-dessus au-delà de 50 (cinquante) mètres sans toutefois excéder 200 (deux cents) mètres.

Pour être efficaces en début de période à risques, les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé visés au présent article devront être réalisés avant le 15 avril de chaque année.

Le maire est chargé du contrôle de l'exécution des opérations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatives à l'urbanisation.

Article 3 – Débroussaillage obligatoire relatif aux voies de circulation :

Dans la traversée des zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 (deux cents) mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) le long des routes nationales et ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 15 (quinze) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de l'Etat ;
- b) le long des voies appartenant aux collectivités territoriales et ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 15 (quinze) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de la collectivité territoriale propriétaire de la voie ;
- c) le long des autoroutes ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 15 (quinze) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge du propriétaire ou de la société gestionnaire de la voie.

Les modalités de mise en œuvre des travaux de débroussaillage mentionnés au présent article pourront être précisées par une étude, réalisée sur proposition du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, à ses frais, et qui sera soumise avant le 31 décembre 2004 à l'avis de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité préalablement à la décision de l'autorité préfectorale. Cette étude sera obligatoirement réalisée à l'échelle du massif forestier ou à une échelle plus globale, et pourra se décliner par propriétaire ou gestionnaire de voie ouverte à la circulation publique. Elle pourra prendre la forme d'une étude du type « plan de massif ». Elle définira par type de voie des priorités en fonction de l'aléa et de la sensibilité aux incendies de forêt, ainsi qu'un programme pluriannuel de réalisation. Une diminution des largeurs arrêtées au présent article pourra en outre être

proposée, et soumise pour avis à la commission départementale de sécurité et d'accessibilité, préalablement à la décision de l'autorité préfectorale.

Les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatifs aux voies de circulation, devront être réalisés avant le 15 avril de chaque année, sous réserve de l'existence d'un calendrier différent contenu dans le programme pluriannuel de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé, élaboré et validé conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

L'Etat est chargé du contrôle de l'exécution des opérations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatives aux voies de circulation.

Par ailleurs, l'Etat, les collectivités territoriales propriétaires et les gestionnaires des voies ouvertes à la circulation publique peuvent, à leurs frais, débroussailler et maintenir en état débroussaillé une bande complémentaire de 5 (cinq) mètres, contiguë à la première sans toutefois excéder 20 (vingt) mètres au total.

Article 4 – Débroussaillage obligatoire relatif aux infrastructures ferroviaires :

Dans la traversée des bois, des forêts, des plantations, des reboisements, ainsi que des landes, des garrigues et des maquis, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires le long des infrastructures ferroviaires sur une bande de 10 (dix) mètres à partir du bord du rail extérieur. Les travaux sont à la charge du propriétaire de l'infrastructure ferroviaire qui peut débroussailler et maintenir en état débroussaillé une bande complémentaire de 10 (dix) mètres, contiguë à la première, sans toutefois excéder 20 (vingt) mètres au total.

Les modalités de mise en œuvre des travaux de débroussaillage mentionnés au présent article pourront être précisées par une étude, réalisée sur proposition du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, à ses frais, et qui sera soumise avant le 31 décembre 2004 à l'avis de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité préalablement à la décision de l'autorité préfectorale. Cette étude sera obligatoirement réalisée à l'échelle du massif forestier ou à une échelle plus globale, et pourra se décliner par propriétaire ou gestionnaire de voie ouverte à la circulation publique. Elle pourra prendre la forme d'une étude du type « plan de massif ». Elle définira par type de voie des priorités en fonction de l'aléa et de la sensibilité aux incendies de forêt, ainsi qu'un programme pluriannuel de réalisation. Une diminution des largeurs arrêtées au présent article pourra en outre être proposée, et soumise pour avis à la commission départementale de sécurité et d'accessibilité, préalablement à la décision de l'autorité préfectorale.

Les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatifs aux infrastructures ferroviaires devront être réalisés avant le 15 avril de chaque année, sous réserve de l'existence d'un calendrier différent contenu dans le programme pluriannuel de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé, élaboré et validé conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

L'Etat est chargé du contrôle de l'exécution des opérations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatives aux infrastructures ferroviaires.

Article 5 – Débroussaillage obligatoire relatif aux infrastructures de transport et de distribution d'énergie :

Dans la traversée des bois, des forêts, des plantations, des reboisements, ainsi que des landes, des garrigues et des maquis, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sous les infrastructures de transport et de distribution d'énergie sur une bande située à la verticale du fuseau de balancement des câbles de transport et de distribution sans toutefois être inférieure à 10 (dix) mètres, à la charge du propriétaire ou du gestionnaire de l'infrastructure de transport ou de distribution d'énergie.

Les modalités de mise en œuvre des travaux de débroussaillage mentionnés au présent article pourront être précisées par une étude, réalisée sur proposition du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, à ses frais, et qui sera soumise avant le 31 décembre 2004 à l'avis de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité préalablement à la décision de l'autorité préfectorale. Cette étude sera obligatoirement réalisée à l'échelle du massif forestier ou à une échelle plus globale, et pourra se décliner par propriétaire ou gestionnaire de voie ouverte à la circulation publique. Elle pourra prendre la forme d'une étude du type « plan de massif ». Elle définira par type de voie des priorités en fonction de l'aléa et de la sensibilité aux incendies de forêt, ainsi qu'un programme pluriannuel de réalisation. Une diminution des largeurs arrêtées au présent article pourra en outre être

1

proposée, et soumise pour avis à la commission départementale de sécurité et d'accessibilité, préalablement à la décision de l'autorité préfectorale.

Les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatifs aux infrastructures de transport et de distribution d'énergie devront être réalisés avant le 15 avril de chaque année, sous réserve de l'existence d'un calendrier différent contenu dans le programme pluriannuel de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé, élaboré et validé conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

L'Etat est chargé du contrôle de l'exécution des opérations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatives aux infrastructures de transport et de distribution d'énergie.

CHAPITRE II – MISE EN ŒUVRE DU DEBROUSSAILLEMENT SUR PROPRIETE D'AUTRUI

Article 6 – Débroussaillage et maintien en état débroussaillé relatifs à l'urbanisation :

Lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent s'étendre au-delà des limites de la propriété dont il a la disposition, celui qui en a la charge doit prendre les dispositions suivantes à l'égard du propriétaire et de l'occupant du fonds voisin :

- 1 – les informer des obligations qui lui sont faites ;
- 2 – leur indiquer que ces travaux peuvent être exécutés soit par le propriétaire ou l'occupant, soit par celui qui en a la charge en application du a) de l'article 2 du présent arrêté, et en toute hypothèse aux frais de ce dernier ;
- 3 – leur demander, si le propriétaire ou l'occupant du fonds voisin n'entend pas exécuter les travaux lui-même, l'autorisation de pénétrer, à cette fin, sur le fonds en cause.

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à cinq centimètres seront laissés à disposition du propriétaire ou de l'occupant du fonds voisin qui a un mois pour les enlever.
A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillage devra les éliminer.

Article 7 – Débroussaillage et maintien en état débroussaillé relatifs aux voies de circulation, aux infrastructures ferroviaires, de transport et de distribution d'énergie :

Les personnes morales habilitées à débroussailler, après avoir identifié les propriétaires riverains intéressés, les avisent par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, dix jours au moins avant le commencement des travaux.

L'avis doit indiquer les secteurs sur lesquels seront commencés les travaux et que ceux-ci devront être poursuivis avec toute la diligence possible et, sauf cas de force majeure, sans interruption.

Faute par les personnes morales habilitées à débroussailler d'avoir commencé les travaux dans un délai d'un mois à compter de la date par elles indiquée pour le commencement des travaux, l'avis est réputé nul et non avenu.

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à cinq centimètres seront laissés à disposition du propriétaire du fonds qui a un mois pour les enlever.
A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillage devra les éliminer.

CHAPITRE III – GESTION FORESTIERE

L'objectif est de garder l'état boisé tout en maintenant d'une part l'activité de production et d'autre part la protection des forêts contre l'incendie.

Article 8 – Plantations :

Les plantations d'essences forestières effectuées en bordure de voie ouverte à la circulation publique devront laisser une zone non boisée sur une largeur de 5 mètres à partir du bord de la chaussée.

Article 9 – Exploitation :

1. En cas d'exploitation forestière en bordure de voie ouverte à la circulation publique, les rémanents seront dispersés afin d'éviter leur regroupement, en tas ou en andains, dans la bande des cinquante mètres à partir du bord de la chaussée. De plus, leur élimination se fera sur quinze mètres à partir du bord de la chaussée, dans le mois qui suit l'abattage.
2. En cas d'exploitation forestière aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, les produits forestiers et les rémanents de coupe seront éliminés sur la bande des cinquante mètres en bordure de ces constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, au fur et à mesure de l'abattage.

Les travaux mentionnés au présent article sont à la charge du propriétaire de la parcelle exploitée et de ses ayants droit.

Article 10 – Exécution :

Le président du conseil général, le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur du cabinet du préfet, les sous-préfets des arrondissements de Béziers et Lodève, les maires du département, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, le directeur départemental du service d'incendie et de secours, le directeur de l'agence départementale de l'office national des forêts, le colonel commandant le groupement de gendarmerie de l'Hérault, le directeur départemental de la sécurité publique, le directeur du service interministériel régional des affaires civiles et économiques de défense et de la protection civile et les agents mentionnés à l'article L 323.1 du code forestier, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies du département.

Fait à Montpellier, le

Le préfet,

Francis IDRAC

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON

PREFECTURE DE L'HÉRAULT

CABINET

Service Interministériel Régional
des Affaires Civiles et Economiques
de Défense et de Protection Civile

Arrêté n°2005-01-539

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon
Préfet de l'Hérault
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

**ARRETE MODIFICATIF RELATIF A LA PREVENTION
DES INCENDIES DE FORETS
« DEBROUSSAILLEMENT ET MAINTIEN EN ETAT DEBROUSSAILLE »**

Vu le code forestier et notamment le chapitre 2 du titre II du livre 3,

Vu les articles L 311-1, L 315-1, L 322-2 et L 443-1 du code de l'urbanisme,

Vu les articles L 2212-2 et L 2215-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles 131-13, 221-6 et 222-19 du code pénal,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts « débroussaillement et maintien en état débroussaillé »,

Vu l'avis émis par la sous-commission pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêts, bois, landes, maquis et garrigues le 4 mars 2005,

Sur proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt,

ARRETE

Article 1^{er} :

Les annexes I (glossaire)et II (modalités techniques) de l'arrêté susvisé n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts « débroussaillement et maintien en état débroussaillé » sont remplacées par les annexes I-2005 (glossaire) et II-2005 (modalités techniques) jointes au présent arrêté.

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

Article 2 :

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Montpellier dans les conditions prévues par l'article R 421-1 du code de justice administrative, dans le délai de deux mois à partir de sa notification ou de sa publication

Article 3 :

Le président du conseil général, le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur du cabinet du préfet, les sous-préfets des arrondissements de Béziers et Lodève, les maires du département, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, le directeur du service départemental d'incendie et de secours, le directeur de l'agence départementale de l'office national des forêts, le colonel commandant le groupement de gendarmerie de l'Hérault, le directeur départemental de la sécurité publique, le directeur du service interministériel régional des affaires civiles et économiques de défense et de la protection civile et les agents mentionnés à l'article L 323-1 du code forestier, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies du département.

Fait à Montpellier, le 4 mars 2005

LE PREFET,

Francis IDRAC

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

ANNEXE I - 2005

GLOSSAIRE

Les expressions ci-après utilisées dans la rédaction de l'arrêté n° 2004.01.907 du 13 avril 2004 sont définies comme suit :

- a) Les « **zones exposées** » aux incendies de forêt désignent les terrains en nature de bois, forêts, plantations, reboisements, ainsi que les landes, garrigues et maquis.
- b) On entend par « **rémanents** » les résidus végétaux d'arbres et arbustes abandonnés sur le parterre d'une coupe après une exploitation, une opération sylvicole ou des travaux.
- c) On entend par « **élimination** » soit l'enlèvement soit l'incinération dans le strict respect de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à l'emploi du feu. A défaut, l'élimination peut être remplacée par la réduction du combustible au moyen d'un broyage.
- d) On entend par « **houppier** » l'ensemble des ramifications, branches, rameaux et feuilles d'un arbre.
- e) On entend par « **ayant droit** » toute personne qui tient son droit d'une autre appelée auteur, en l'occurrence le propriétaire. Sont notamment ayants droit : les titulaires d'un droit quelconque d'occupation pour un usage agricole et pastoral (fermier, locataire, commodataire, etc. ...), le mandataire, les héritiers réservataires.
- f) On entend par « **voie ouverte à la circulation publique** » les voiries du domaine public routier telles que : autoroute, route nationale, route départementale et voie communale affectées par définition et par nature à la circulation publique ainsi que les voiries du domaine privé communal tel que le chemin rural affecté à l'usage du public par nature.
- g) On qualifie de « **bouquet** » l'ensemble des arbres dont les houppiers sont jointifs. Les mesures déterminant la taille du bouquet sont prises aux extrémités des houppiers.
- h) On entend par « **végétation ligneuse basse** » les végétaux ligneux d'une hauteur inférieure à 2 (deux) mètres.
- i) Les « **arbustes** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est comprise entre 2 (deux) et 7 (sept) mètres.
- j) Les « **arbres** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est supérieure à 7 (sept) mètres.
- k) La « **zone d'interface** » est la zone située :
 - soit dans la zone exposée et en contact avec une zone non-bâtie ;
 - soit à moins de 200 (deux cents) mètres de la zone exposée et en contact avec une zone non-bâtie située dans la zone exposée.

ANNEXE XIII

Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions.

issues du

DECRET

pris pour l'application des articles 12 et 20 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et portant diverses dispositions favorisant la performance environnementale et énergétique des constructions.

« [...] Les matériaux, procédés ou dispositifs sont :

1° les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures ;

2° les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre en charge de l'habitat et de l'urbanisme ;

3° les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre en charge de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° les pompes à chaleur ;

6° les brise-soleils.».

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES
A URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES