



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

Pièce 3.1 : Règlement général

PIÈCE N°3 : Règlement
Pièce 3.1 : Règlement général

Élaboration approuvée par DCM du
14 octobre 2020

Élaboration arrêtée par DCM du
10 juillet 2019

Élaboration prescrite par DCM du
24 février 2015

URBAN PROJECTS
Urbanistes Programmistes

URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr

TABLEAU DES SURFACES

Zone	Superficie hectares	% du territoire
Zones Urbaines U		
<i>Vocation dominante Habitat</i>		
UA	4,41	0,3%
UB	52,84	4,2%
UBa	4,38	0,3%
<i>Vocation dominante Équipements</i>		
Uep	1,71	0,1%
<i>Vocation dominante Activités</i>		
UE	1,92	0,2%
UEa	0,93	0,1%
Total des zones U	66,18	5,2%
Zones À Urbaniser AU		
<i>Vocation dominante Habitat</i>		
I-AU Laziols	0,86	0,1%
I-AU Champ d'Ariès	1,46	0,1%
I-AU La Mine	0,88	0,1%
Total des zones AU	3,20	0,3%
Zone Agricoles A		
A	165,64	13,1%
Af	296,56	23,5%
Ap	0,77	0,1%
Total des zones A	462,97	36,6%
Zones Naturelles N		
N	731,66	57,9%
Total des zones N	731,66	57,9%
Total des zones	1 264,0	100%

SOMMAIRE

DÉFINITIONS	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	16
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	17
Section I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	18
Section II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	20
Section III. Équipements et réseaux	29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB/UBA	32
Section I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	33
Section II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	35
Section III. Équipements et réseaux	44
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	47
Section I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	48
Section II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	49
Section III. Équipements et réseaux	55
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP	58
Section I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	59
Section II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	60
Section III. Équipements et réseaux	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU	67
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1-AU	69
Section I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	70
Section II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	71
Section III. Équipements et réseaux	80
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	83
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	85
Section I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	86
Section II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	87
Section III. Équipements et réseaux	93
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	97
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	99
Section I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	100
Section II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	101
Section III. Équipements et réseaux	106
ANNEXES	109
ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS	111
Section I. Nuancier des zones U et AU (sauf Uep)	111
Section II. Nuancier des zones A et N	112
Section III. Nuancier indicatif des couvertures en tuile en zone UA	114
ANNEXE 2 : EXTRAIT DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL	115
ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FACE AU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	116
ANNEXE 4 : EXTRAIT DU RDDECI	145
ANNEXE 5 : PALLETTE VÉGÉTALE	154
ANNEXE 6 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	155

Définitions

SECTION I. PRÉCISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Article I. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n°51). Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter leurs propres définitions.

1. Destination « exploitation agricole et forestière »**➤ LA SOUS-DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

➤ LA SOUS-DESTINATION EXPLOITATION FORESTIÈRE

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Destination « Habitat »**La sous-destination logement**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

➤ LA SOUS-DESTINATION HÉBERGEMENT

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Destination de construction commerce et activité de service**➤ LA SOUS-DESTINATION ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

➤ LA SOUS-DESTINATION RESTAURATION

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

➤ LA SOUS-DESTINATION COMMERCE DE GROS

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

➤ **LA SOUS-DESTINATION ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE**

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

➤ **LA SOUS-DESTINATION HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE**

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

➤ **LA SOUS-DESTINATION CINÉMA**

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

➤ **LA SOUS-DESTINATION LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

➤ **LA SOUS-DESTINATION LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

➤ **LA SOUS-DESTINATION ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE**

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

➤ **LA SOUS-DESTINATION SALLES D'ART ET DE SPECTACLES**

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

➤ **LA SOUS-DESTINATION ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

➤ **LA SOUS-DESTINATION AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la

destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

➤ LA SOUS-DESTINATION INDUSTRIE

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

➤ LA SOUS-DESTINATION ENTREPÔT

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

➤ LA SOUS-DESTINATION BUREAU

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

➤ LA SOUS-DESTINATION CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 2. LA DIFFÉRENCIATION DES RÈGLES SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS

L'article R151-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Article 3. COEXISTENCE DE PLUSIEURS DESTINATIONS AU SEIN D'UN MÊME BÂTIMENT

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

Article 4. LOCAUX CONSTITUANT L'ACCESSOIRE D'UNE CONSTRUCTION

Sont concernées les constructions nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole.

Ainsi, à titre d'exemple :

- Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme ;
- A l'inverse un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

SECTION II. DÉFINITIONS NATIONALES

Extrait de la fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme du Ministère du logement et de l'habitat issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Article 1. ANNEXE

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

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Article 2. EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

➤ COMPLÉMENT APPORTÉ PAR LE PLU :

À l'inverse des annexes, les extensions n'apportent pas un complément de fonctionnalité à la construction principale mais viennent la renforcer.

Pour exemple, sont considérées comme des extensions la création d'une pièce principale supplémentaire ou leur agrandissement (chambre, séjour, salon...). Au contraire, les garages, locaux techniques, abris de jardins et bois, terrasses, etc. ne sont pas considérés comme des extensions mais des annexes.

Article 3. CONSTRUCTION EXISTANTE

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Article 4. FAÇADES

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Article 5. HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Article 6. LIMITES SÉPARATIVES

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

Article 7. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

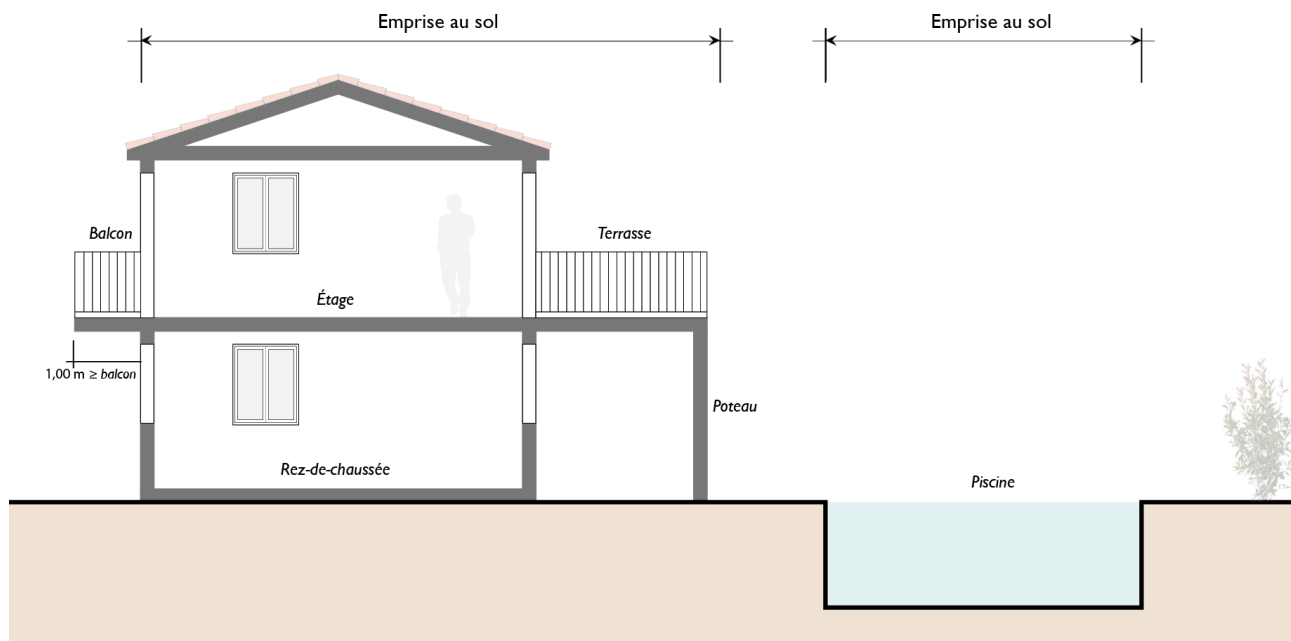
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

SECTION III. DÉFINITIONS LOCALES

Article 1. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Article 2. ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

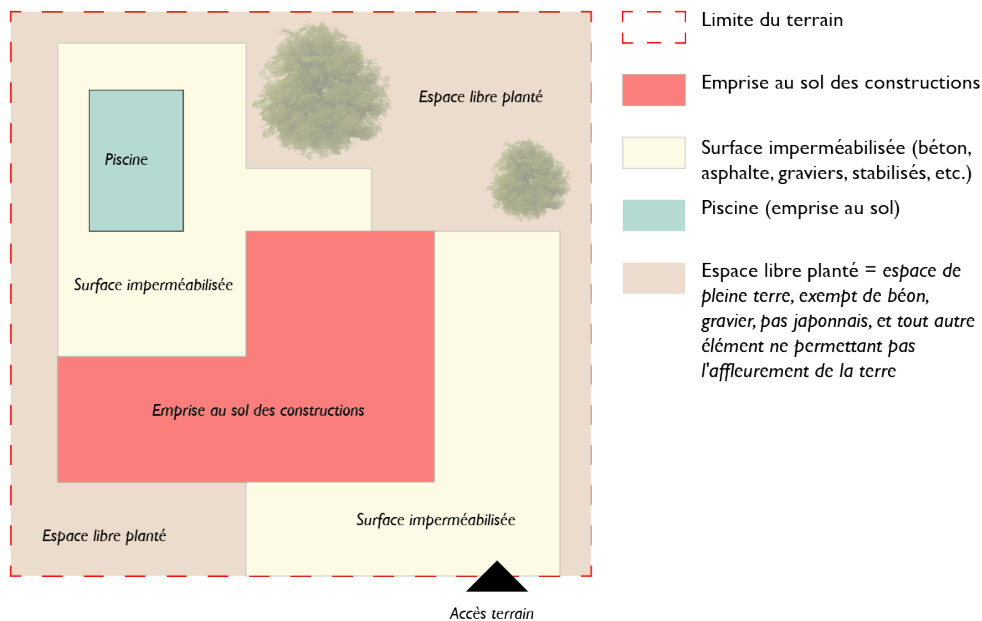


Schéma explicatif : définition de l'espace libre

Article 3. SOUTÈNEMENT / CLÔTURE

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Article 4. VOIE EN IMPASSE

Sont considérées comme voies en impasse les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant par une raquette ou placette de retournement pour les véhicules.

Article 5. VOIRIE

La voirie comprend l'ensemble des espaces nécessaires à la circulation publique et leurs abords :

- La chaussée,
- Les espaces piétons,
- Les bandes et pistes cyclables,
- Les voies vertes,
- Les fossés et noues,
- Les talus et soutènements,
- Les accotements,
- Les espaces verts,
- Le stationnement.

Dispositions applicables aux zones urbaines

U

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

I. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine composée du centre ancien du village d'origine médiévale et des faubourgs de type habitat vigneron qui se sont développés à partir du milieu du 19^{ème} siècle jusqu'aux années 1940 environ. Le bâti y est érigé en ordre continu dense à l'alignement des voies et emprises publiques.

La réglementation édictée ci-après vise à conserver le caractère du village historique.

La zone UA est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- ASI-3 : Périmètre de protection éloigné du captage d'Issanka ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- OLD : Obligation Légales de Débroussaillage, le plan de délimitation et la liste des parcelles concernées par les OLD permanentes figurent dans la pièce 4.3 des annexes.

La zone UA est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2012.

La zone UA est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE et MOYEN. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ
--

Article I. UA – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous condition
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacle	OUI
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,

Article 2. UA –CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Exploitations agricoles

Les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains. Les extensions devront se conformer aux règles édictées ci-après.

Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

3. Installations classées pour l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises 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 trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

4. Changement de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R.421-17 d et le R.421-17-1-d du code de l'urbanisme.

5. Divisions

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L.111-6-1-2 du code de la construction).

6. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UA – MIXITÉ SOCIALE

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux projets de moins de 4 logements et aux réhabilitations d'immeubles existants sans création de nouveau logement.

Les projets de création d'au moins 4 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront 25% du nombre total de logements à produire par le projet pour la

réalisation de logements aidés. Le nombre de logements aidé sera arrondi toujours à l'unité supérieure (exemple : 6 logements à créer dont 1,5 aidés (25%) soit 6 logements dont 2 aidés).

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UA – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Par dérogation, les constructions pourront s'implanter avec un retrait de 5,00 mètres dans l'un des cas suivants :

- le projet intéresse au moins un coté entier d'un îlot ;
- le projet permet de créer du stationnement privé nécessaire aux constructions ;
- le projet crée un espace d'agrément arborée.

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre. Une dérogation à cette règle peut être accordée pour maintenir un accès au fond de parcelle ou à une cour. Dans ce cas, les constructions sont implantées sur au moins une limite latérale et de manière jointive.

Les décrochés de façade d'une même construction sur les voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer sont interdits.

Lorsque le projet est limitrophe à plusieurs limites sur voies ou emprise publiques, l'implantation à l'alignement sera celui qui répondra aux critères non cumulatifs et hiérarchisés suivants :

- poursuivre l'alignement du bâti en ordre continu sur la voie ou l'emprise publique ;
- assurer une orientation des façades principales favorable aux économies d'énergie.

Les constructions existantes qui ne sont pas modifiées peuvent déroger aux règles ci-dessus.

➤ BALCONS

Les balcons en surplomb des voies et emprises publiques peuvent être autorisés sous réserve :

- que les voies et emprises publiques dans lesquelles doivent être réalisés les surplombs aient une largeur, mesurée en tout point de la construction, d'au moins 4,00 mètres ;
- que le surplomb est au plus égal à 0,60 mètre ;
- que la sous-face du surplomb soit située à au moins 3,50 mètres du niveau fini des voies et emprises publiques, mesurés en tout point du surplomb.

La création de balcons doit respecter l'harmonie de l'ordonnancement des façades, notamment les symétries lorsqu'elles existent.

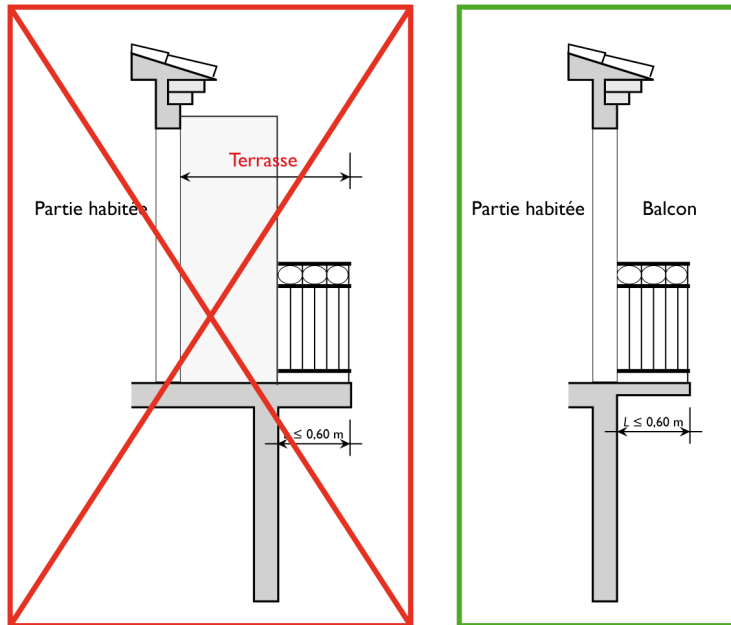


Schéma explicatif: définition d'un balcon

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimal en tout point des constructions de 3,00 mètres des limites séparatives.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété seront de préférence jointives. Les constructions non jointives sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 3,00 mesurés en tout point des constructions.

4. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à une distance, mesurée en tout point, d'au moins 2,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques sont interdits en limite séparative.

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage. La hauteur totale maximale autorisée est de 12,00 mètres.

Le nombre de niveaux en élévation est limité à 3, y compris le rez-de-chaussée (R+2).

La différence de hauteur entre les rives d'égout du projet et des constructions mitoyennes ou adjacentes sur le même côté de la voie ou de l'emprise publique est de 3,00 mètres. Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.

Article 5. UA – STATIONNEMENT

I. Généralités

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 sécurité.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La largeur de l'emplacement peut être réduite jusqu'à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser du stationnement, il peut être tenu quitte de ses 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, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans ce cas, le pétitionnaire devra joindre à sa demande une note et un plan coté de la distance comptée linéairement le long des voies justifiant de la proximité relative des places de stationnement par rapport au principal accès piéton de l'opération.

2. Règles applicables aux changements de destination, réhabilitations et constructions nouvelles

Les sous-destinations non citées ci-après ne sont pas tenues de s'acquitter d'obligation de création d'aire de stationnement.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux divisions en lots de constructions existantes et aux constructions nouvelles sauf lorsqu'il s'agit d'extension sans création de nouveaux logements.

➤ POUR LES LOGEMENTS

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement.

Article 6. UA – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de la zone UA vise à favoriser la mise en valeur du bâti ancien. Les règles suivantes énoncées pour les constructions anciennes peuvent ne pas correspondre aux constructions contemporaines.

Il est rappelé que le permis de construire 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 R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1. Toiture et couverture

➤ TOITURES

L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les versants de la toiture seront, de préférence, dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions existantes supérieures à 35% peuvent être conservées dès lors qu'aucune intervention sur la maçonnerie n'est nécessaire. Dans le cas où la maçonnerie doit être modifiée (rehausse d'une construction), la pente de toiture devra être ramenée entre 25% et 35%.

Pour les constructions nouvelles et reconstruction après une démolition, les pentes de toitures seront comprises entre 25% et 35%.

Pour les extensions et surélévations des constructions existantes, les pentes de toiture s'approcheront de celles des constructions existantes.

Les débords de toit seront conservés et restaurés ou restitués.

Les toits-terrasses peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne sont pas situés sur les voies et emprises publiques et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface totale des toitures d'une même construction.

➤ **COUVERTURE**

Les couvertures des toits à pentes seront constituées, soit en tuiles canal posées à courant et à couvert ou en tuiles romanes à grande onde. Les tuiles seront de teinte claire, vieillies, non uniformes tel que présenté dans le nuancier en annexe I du présent règlement.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les couvertures en zinc naturel peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant.

➤ **FINITION DES COUVERTURES**

Toute rive d'égout doit présenter un débord de toiture. Ce débord est limité à 0,50 mètre maximum. Les débords peuvent être réalisés des manières suivantes :

- une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être intercalé avec un parefeuille. Les génoises ne doivent pas être peintes ;
- une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades.

Aucun débord n'est autorisé sur les rives latérales des murs pignons. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes qui disposent d'un débord latéral.

Les faîtages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Les acrotères doivent favoriser la dissimulation d'éléments techniques disposés en toiture (groupe de climatisation, etc.).

➤ **TERRASSE EN TOITURE**

Les terrasses en toiture réalisées « à la manière de séchoirs » sont interdites.

Les terrasses dites « tropéziennes » sont autorisées sous réserve de qu'elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant et que les conditions suivantes soient réunies :

- être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- être située au dernier niveau de la construction,
- préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle.

L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite. Les eaux doivent être dirigées vers un exutoire par des descentes d'eaux pluviales suffisamment dimensionnées.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES - CHÂSSIS DE TOIT - CHEMINÉES**

Ouvrages techniques et les éléments situés en toiture

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

Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture

La surface totale des châssis de toit ne pourra excéder 15% du pan de couverture. Chaque châssis sera d'une surface inférieure à 1 m². Leur localisation devra être étudiée de manière à limiter leur impact visuel. Ils seront notamment axés sur les travées des baies de la façade concernée.

Les lucarnes, chien-assis, lanterneaux et tout autre système d'éclairage en toiture non cité ci-avant est interdit.

Souches de cheminée

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté (y compris sortie à ventouse).

Zinguerie ou Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Elles seront implantées de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires au raccordement de deux descentes et que leur longueur soit la plus petite possible.

Les gargouilles sont interdites.

2. Aspect des façades

Les façades en pierre de taille seront nettoyées et restaurées. Elles ne seront pas enduites. Les façades en pierre pourront être mises en valeur en reprenant les joints sans faire d'enduit.

Les autres façades pourront être enduites en utilisant des matériaux adaptés au support (exemple : enduit à la chaux pour les murs en pierre). La finition des enduits, quelle que soit leur nature, sera talochée.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la façade principale.

Lorsqu'une construction existante est rehaussée, l'ensemble de la façade doit être traité avec le même soin.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés et mis en valeur (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de blocage, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries...).

➤ **COLORIMÉTRIE DES FAÇADES**

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les soubassements devront avoir une teinte plus foncée que celle des façades. À l'inverse, les encadrements devront avoir une teinte plus claire que celle des façades.

➤ **CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES**

Les constructions contemporaines (bardage bois ou métallique (zinc, aluminium...), ouvertures et percements horizontaux, etc.) peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes et qu'elles nuisent au maintien du caractère de la zone.

3. Éléments d'architecture

➤ **SOUBASSEMENT - MARCHES - SEUILS**

Les soubassements doivent être conservés, restaurés ou créés à chaque ravalement ou rénovation de façade.

Les emmarchements et seuils ne seront en aucun cas carrelés.

➤ **PERCEMENTS – ENCADREMENTS**

Percements sur les voies et emprises publiques

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures donnant sur les voies et emprises publiques auront des proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges), excepté au dernier niveau où les proportions carrées sont autorisées et pour les portes de garage et vitrines commerciales.

La création ou la modification de percements peuvent être autorisées dès lors que les proportions traditionnelles sont respectées et que ces adaptations, indispensables pour l'amélioration de l'habitat, ne nuisent pas à la composition des façades.

Les nouveaux percements sur une façade qui comporte des percements devront faire référence aux percements existants.

Les constructions contemporaines peuvent déroger aux règles ci-dessus dès lors que leur aspect s'intègre au tissu bâti existant environnant. De même, les percements situés sur les terrasses en toiture peuvent déroger à ces règles dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Ordonnancement des ouvertures sur les voies et emprises publiques

Pour les façades donnant sur les voies et emprises publiques, les nouveaux percements devront respecter l'ordonnancement général de la façade, c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la dimension des percements datant de l'époque de construction de l'immeuble dès lors que la façade existante présentera un ordonnancement régulier des ouvertures (alignement des axes des baies). Cette disposition s'applique également aux façades donnant sur les voies et emprises publiques des constructions nouvelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ne disposant pas d'ordonnancement particulier des ouvertures. Dans ce cas, il sera recherché une harmonie générale de la façade,
- aux façades situées sur les terrasses en toiture dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les constructions contemporaines peuvent déroger aux règles ci-dessus dès lors que leur aspect s'intègre au tissu bâti existant.

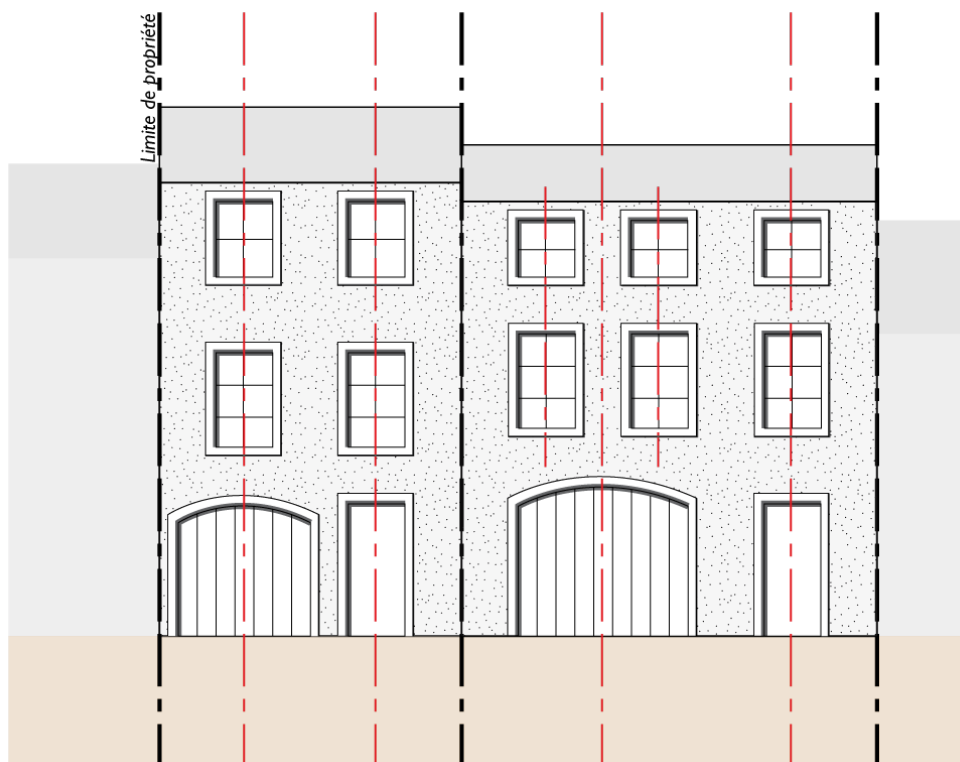


Schéma prescriptif : (applicables aux constructions présentant ce type d'architecture et aux constructions nouvelles donnant sur le domaine public) alignement des axes des ouvertures en façade

Encadrements

Toute ouverture en façade doit disposer d'un encadrement de largeur proportionnée à celle de l'ouverture et de nature adaptée à la finition des façades (pierre apparente, enduit...).

Appuis de fenêtres

Les appuis de fenêtres ne seront en aucun cas carrelés.

4. Les menuiseries et éléments menuisés

Les menuiseries vitrées donnant sur les voies et emprises publiques devront être divisées en grands carreaux. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions contemporaines en opposition avec l'architecture traditionnelle de la zone ainsi qu'aux menuiseries vitrées des terrasses en toiture dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

➤ **VOLETS**

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré au volume bâti, et qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Si le coffre de volet roulant ne peut être disposé de façon non visible, il doit être dissimulé par un lambrequin qui aura la même teinte que la menuiserie.

➤ **STORES**

La pose de stores à lames orientables pourra être acceptée. Ils s'enrouleront sous le linteau de la fenêtre s'ils ne peuvent être intégrés au bâti. Le store, une fois enroulé, est dissimulé derrière un lambrequin de la même teinte que la menuiserie.

➤ **GARDE-CORPS, MAIN COURANTE, GRILLE DE DÉFENSE**

Les garde-corps, main-courante, grille de défense seront en ferronnerie, serrurerie ou métallerie.

5. Ferronneries – serrurerie - métallerie

Les éléments de ferronneries anciens doivent être maintenus et restaurés le cas échéant.

Les garde-corps et grilles de défenses nouvelles se composeront d'un barreaudage, sans volute et droit dans le plan vertical.

La couleur des ferronneries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celles des façades et des menuiseries.

6. Création de terrasses

La création de terrasses non intégrées aux toitures est autorisée dans le prolongement du niveau du bâti dès lors qu'elles sont situées à l'arrière de la parcelle et de façon la moins visible depuis les voies et emprises publiques.

Les terrasses peuvent être interdites si elles sont susceptibles de nuire à la qualité du cadre de vie et de créer des vis-à-vis substantiels sur les fonds voisins.

7. Compteurs - Climatiseurs - Boite aux lettres

➤ **COMPTEURS**

Les coffrets techniques doivent être :

- placés dans le volume bâti de la construction et encastré en façade ; les coffrets techniques disposés sur les voies et emprises publiques sont interdits ;
- de préférence regroupés et placés dans un coffre fermé par un élément s'harmonisant avec l'aspect de la façade.

➤ **CLIMATISEURS**

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront placés à l'intérieur des bâtiments, dans les combles ou encastrés dans le mur et dissimulés.

La pose des blocs de climatisation sur les balcons et terrasses peut être autorisée s'ils sont peu visibles depuis les voies et emprises publiques.

Pour des questions techniques, les climatiseurs en façade peuvent être admis. Dans ce cas, il convient de se reporter aux recommandations architecturales jointe en annexe pour assurer leur intégration. De plus, leur position en façade devra limiter au plus leur visibilité depuis les voies et emprises publiques.

Les évacuations de condensats seront canalisées.

Les raccordements et câblages seront placés préférentiellement à l'intérieur du bâtiment. Ils pourront être autorisés en façade dès lors que leur aspect n'altère pas l'intégrité de la façade.

8. Paraboles - Antennes

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel.

En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

Article 7. UA – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées à l'alignement et que le retrait ne donne pas lieu à la création de stationnement, l'espace entre la limite sur les voies et emprises publiques et la construction doit être maintenu en pleine terre sur au moins 50% de sa superficie et planté d'au moins un arbre par tranche de 50 mètres carrés. Chaque tranche entamée est arrondie à l'unité supérieure (exemple : 7 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 52 m² = 2 tranches soit 2 arbres, etc.).

Les autres espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² au-delà de 100 m² d'espace libre (exemple : 97 m² = 0 tranche soit 0 arbre ; 102 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 166 m² = 2 tranches soit 2 arbres, etc.).

Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

2. Éléments et espaces protégés

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

➤ POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits.
- pour les espaces protégés surfaciques et non boisés, pour toute artificialisation du sol, le maintien de 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...).

Toutefois, dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme dérogoire.

Les replantations seront sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du règlement.

➤ **POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS NON BÂTIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CU**

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

3. Clôtures

➤ **ASPECTS GÉNÉRAUX**

Les règles ci-après s'appliquent aux clôtures nouvelles et aux modifications des clôtures existantes lorsqu'elles visent à modifier leur hauteur et leur composition (exemple : transformation d'un mur bahut surmonté d'un grillage par un mur plein toute hauteur). Les clôtures existantes non modifiées ou percées pour créer un portail ou un portillon ne sont pas concernées par les règles ci-après.

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les murs destinés à être enduits doivent l'être sur toutes leurs faces.

➤ **COMPOSITION DES CLÔTURES DONNANT SUR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La hauteur des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques est de 1,80 mètres. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini des voies et emprises publiques.

Les clôtures nouvelles et modifiées donnant sur l'emprise publique pourront se composer des deux manières suivantes :

- un mur plein de 2,00 mètres avec couronnement ;
- un mur bahut de 0,50 à 1,00 mètre avec couronnement surmonté d'un barreaudage simple vertical de 1,00 à 1,50 mètres en sachant que la hauteur doit toujours être égale à 2,00 mètres.

Les barreaudages devront avoir la même couleur et la même teinte que celle des ferronneries ou des menuiseries de la construction le cas échéant.

Les murs réalisés en pierre sèche ou de blocage ne seront pas enduits. Les autres murs réalisés en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces de finition talochée.

Un soin particulier sera porté aux couronnements des clôtures. Les couronnements en brique et en tuile sont interdits.

➤ **PORTAILS ET PORTILLONS SUR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les portails et portillons font partie intégrante des clôtures. Leur hauteur maximale est de 1,80 mètres.

Tout portail ou portillon doit avoir une couleur et une teinte en harmonie avec celle des menuiseries et ferronneries de la construction.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UA – ACCÈS 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

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. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

4. Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe, et notamment au paragraphe II-7-4 du zonage d'assainissement joint en annexe 2 du présent règlement et ci-dessous.

Emprise foncière		Taux d'imperméabilisation maximal	Ratio de compensation	Débit de fuite	Temps de vidange
De	À				
< 100 m²		Pas de rétention			
100 m²	250 m²	35%	50 l/m² imperméabilisé	Q _{fuite} = 13 l/s/ha & Diamètre de l'orifice de fuite >= 80 mm	>= 24 heures
251 m²	500 m²	40%	60		
501 m²	750 m²	45%	70		
751 m²	1 000 m²	50%	80		
1 001 m²	1 500 m²	50%	90		
1 501 m²	2 000 m²	50%	100		
> 2 000 m²		50%	150		
Projet soumis à DLE : Rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel superficiel ou souterrain & Surface totale du projet augmentée de la surface correspondant au bassin versant amont intercepté > 1 ha		Se référer à la doctrine MISE 34 Document disponible et téléchargeable sur le site de la Préfecture de l'Hérault : http://www.herault.gouv.fr/Publications/Documentation/Amenagement-Numerique-Urbanisme-et-Habitat-Accessibilite-Biodiversite-Securite-Routiere/Guide-pour-la-gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement			

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB/UBA

I. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée formant l'ensemble des extensions pavillonnaires du village suffisamment équipée en réseaux et voiries. Le caractère résidentiel de la zone doit être maintenu et la qualité du cadre de vie préservée autant que possible. Toutefois, la zone peut admettre une mixité fonctionnelle dès lors que les activités n'induisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone UB comprend une sous-zone UBa dans laquelle des prescriptions particulières sont imposées aux constructions pour pallier le risque inondation par ruissellement urbain.

La zone UB/UBa est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- ASI-3 : Périmètre de protection éloigné du captage d'Issanka ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication ;
- OLD : Obligation Légales de Débroussaillage, le plan de délimitation et la liste des parcelles concernées par les OLD permanentes figurent dans la pièce 4.3 des annexes.

La zone UB fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme sur le secteur des Cadenèdes. Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent respecter les OAP dans un rapport de compatibilité (non contradiction).

La zone UB est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voiries ou la création d'un réseau pluvial.
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UB/UBa est concernée par un aléa « feu de forêt » MOYEN à FORT et la commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2012.

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE et MOYEN. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article I. UB – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous condition
	Exploitation forestière	Sous condition
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacle	OUI
	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- affouillements et exhaussements des sols de plus de 3,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Article 2. UB – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Exploitations agricoles et forestières

Les exploitations agricoles et forestières existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter la qualité du cadre de vie des riverains. Les extensions devront se conformer aux règles édictées ci-après.

Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

3. Installations classées pour l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises 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 trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

4. Changement de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-I-7 dont le R. 421-I-7 d et le R. 421-I-7-I-d du code de l'urbanisme.

5. Divisions

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L111-6-I-2 du code de la construction).

6. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UB – MIXITÉ SOCIALE

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux projets de moins de 4 logements et aux réhabilitations d'immeubles existants sans création de nouveau logement.

Les projets de création d'au moins 4 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront 25% du nombre total de logements à produire par le projet pour la

réalisation de logements aidés. Le nombre de logements aidé sera arrondi toujours à l'unité supérieure (exemple : 6 logements à créer dont 1,5 aidés (25%) soit 6 logements dont 2 aidés).

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UB – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A750 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD619.

➤ ARTICLE L.111-7 DU CODE DE L'URBANISME

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) et aux balcons dans la limite de 1,00 mètre de profondeur et aux éléments de modénature.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet participe, avec une construction existante, à la réalisation d'un front bâti continu à l'alignement sur les emprises publiques pour former une unité architecturale ;
- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble et qu'elle précise les conditions d'implantation sans que le retrait par rapport aux voies et emprises publiques ne puisse être inférieur à 3,00 mètres.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimal en tout point des constructions de 3,00 mètres des limites séparatives.

4. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques sont interdits en limites séparatives.

5. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

En sous-secteur UBa, la surface du premier plancher habitable des constructions doit être situé à une cote d'au moins égale +0,70 mètre du terrain naturel mesurée en tout point.

6. Implantations par rapport au fossé de Laziols

Dans le secteur de Laziols, dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du fossé compris entre le chemin de Maurin et la rue de la Carrierette, l'implantation des constructions et installations y est interdite à l'exception des piscines situées au niveau du terrain naturel. Cette prescription s'applique sur la bande reportée au plan de zonage.

7. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Dans les zones inondables repérées à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon et par l'étude hydraulique aux abords du Coulazou de 2001, reportées sur le plan de la pièce n°4.7 des annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle est interdite, ainsi que les déblais et remblais.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 10 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cartographié par l'IGN et non cartographié par l'Atlas des zones inondables. De même, tout nouveau travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 10 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cartographié par l'IGN et non cartographié par le PPRi et l'Atlas des zones inondables est interdit. La distance de 10 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. En l'absence d'études hydrauliques, les mêmes règles s'appliquent sur une distance de 20 mètres.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25 jointe en annexe du présent règlement. Le tracé des cours d'eau concernés par la présente règle est également reporté, à titre indicatif, sur le plan des annexes n°4.7.

8. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+I+C).

La hauteur totale maximale est fixée à 4,50 mètres pour les constructions édifiées sur les limites séparatives sur une largeur de 3,00 mètres depuis les limites séparative et sur une longueur cumulée sur l'ensemble d'une même limite séparative 10,00 mètres. Cette disposition ne s'applique aux opérations groupées de construction à destination d'habitat.

Pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et services publics, la hauteur totale maximale est de 10,00 mètres, sans limitation du nombre de niveaux autorisés.

Article 5. UB – STATIONNEMENT

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 sécurité.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

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

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres.

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement. Les nouvelles constructions sont tenues de maintenir 2 places de stationnement ouvertes sur les voies et emprises publiques.

Dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante, tout logement créé ou existant doit disposer d'au moins 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé, en plus des obligations ci-dessus, 1 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques ou les espaces communs et collectifs des opérations d'ensemble pour chaque unité de logement.

2. Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées et 1 emplacement vélo pour 10 unités d'hébergement.

3. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.

4. Pour les hébergements hôteliers et touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement et 1 emplacement vélo pour 4 unités d'hébergement.

5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher et 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement.

Conformément à l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement d'un commerce soumis à l'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code du commerce peut être égale à la surface de plancher affectée au commerce.

6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé, ainsi que 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement, toujours arrondi à l'unité supérieure.

7. Pour les exploitations agricoles et forestières

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules et des engins.

Article 6. UB – ASPECT DES 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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les toitures ne sont pas modifiées.

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas et les couvertures métalliques. Des débords de toiture seront réalisés.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 30% de la surface totale des toitures d'une même construction. Les toits-terrasses situés à moins de 5,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés uniquement sur les rives d'égout. Ils seront composés de l'une des manières suivantes et intégreront, le cas échéant, les dispositifs de récupération des eaux de pluie (gouttière) :

- 1 à 2 rangs de génoises, éventuellement intercalés par un parefeuille, les génoises préfabriquées sont à éviter ;
- une corniche faiblement moulurée ;
- une avancée de charpente de 0,30 à 0,70 mètre, obligatoirement habillé.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.
- en zinc naturel ;
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture.

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3. Façades

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.). Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolvures, exubérances, rajouts, gamitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

4. Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

➤ VOLETS

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction. Les volets roulants en PVC ou aluminium sont autorisés. Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

➤ HABILLAGE DES DÉBORDS DE TOITURE

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

5. Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

6. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

7. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Article 7. UB – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

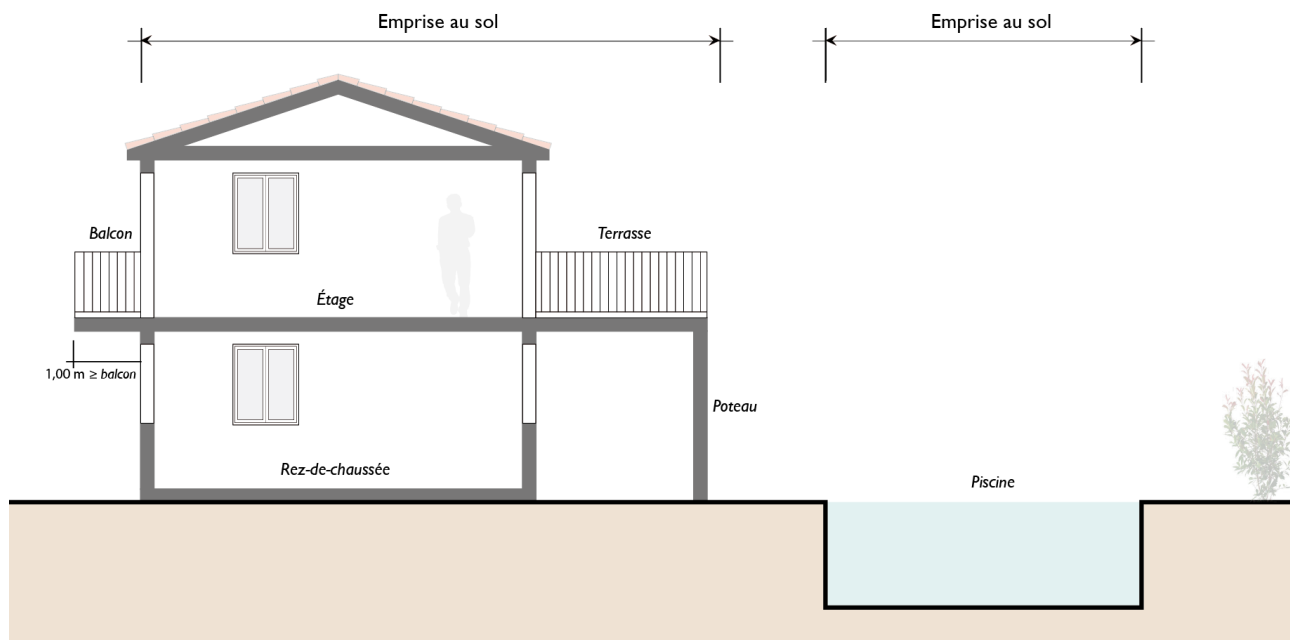
I. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;

- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'empreinte au sol ou non

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

Le coefficient d'espace libre est fixé à 35% minimum de l'assiette foncière de la construction. De plus, il convient de se reporter au zonage d'assainissement pluvial pour connaître le coefficient d'espace libre applicable au terrain d'assiette.

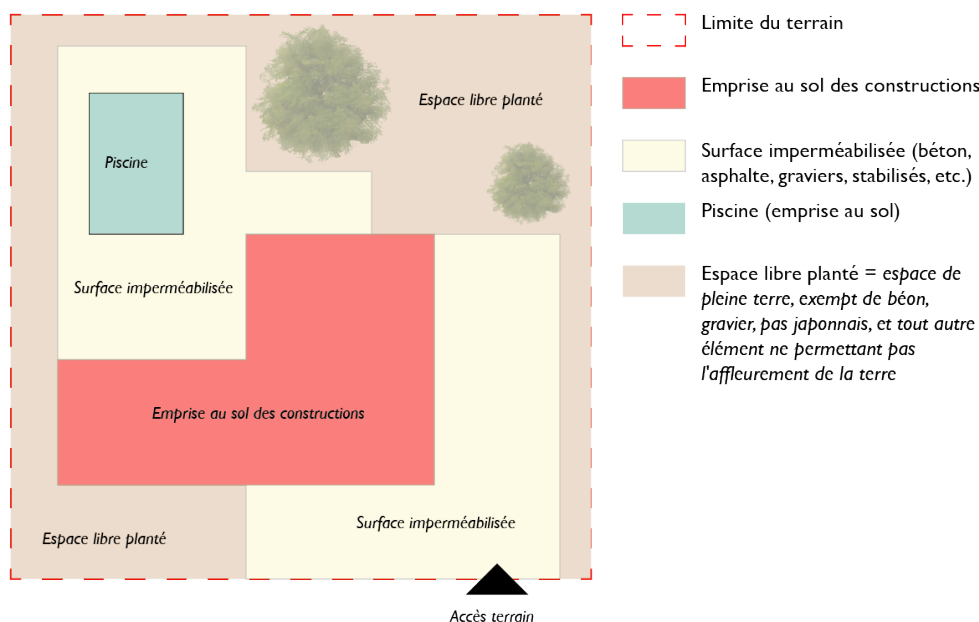
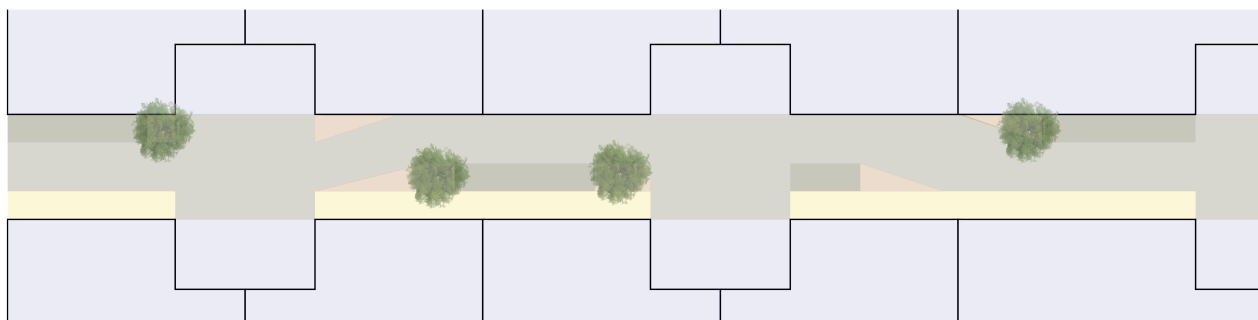


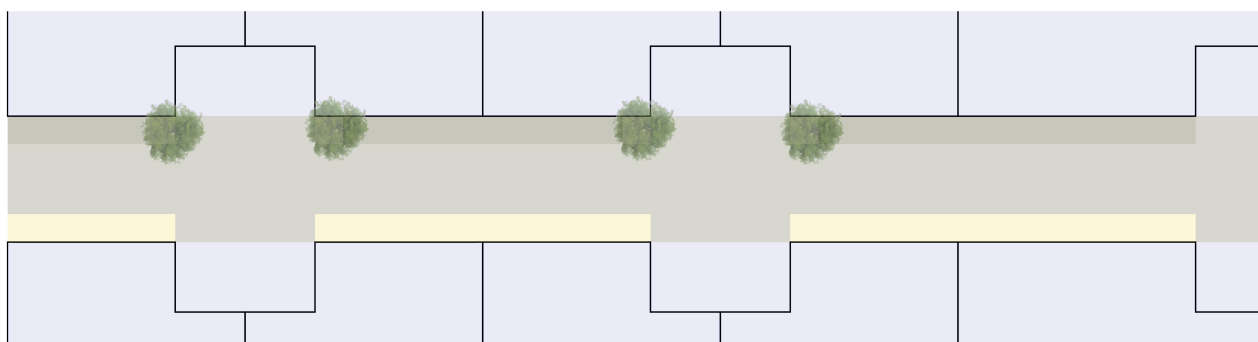
Schéma explicatif : définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 147 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).



EXEMPLE 1



EXEMPLE 2

Chaussée véhicules Cheminement doux Stationnement de voirie Espace libre de voirie Fond privé Clôture

Schémas explicatifs : application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Éléments et espaces protégés

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

➤ POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits.

- pour les espaces protégés surfaciques et non boisés, pour toute artificialisation du sol, le maintien de 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...).

Toutefois, dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme dérogatoire.

Les replantations seront sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du règlement.

➤ **POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS NON BÂTIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CU**

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

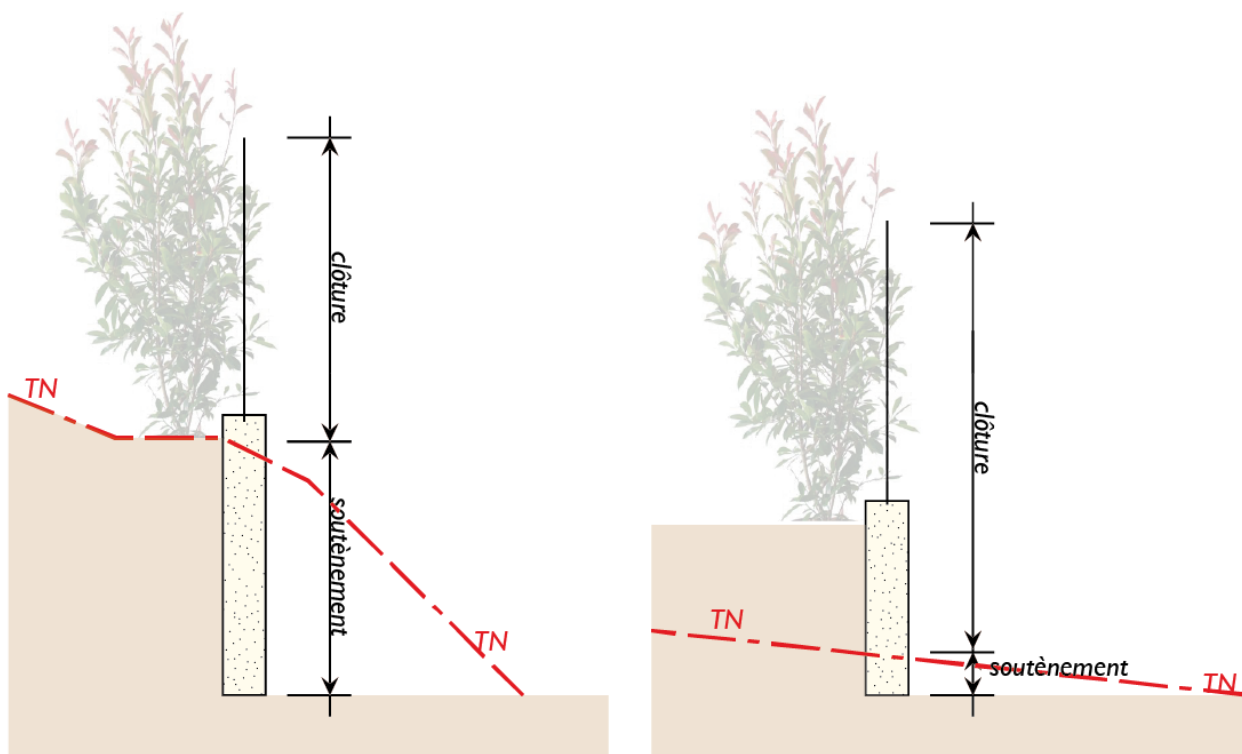
- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

4. Clôtures

➤ **ASPECTS GÉNÉRAUX DES SOUTÈNEMENTS**

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques constitués d'un mur doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles. Les soutènements sur voies et emprises publiques réalisés en enrochement doivent être plantés d'une végétation rampante *a minima*.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

➤ ASPECTS GÉNÉRAUX DES CLÔTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les couronnements des murs de clôture sont interdits, y compris lorsqu'ils sont réalisés en tuile ou en brique.

Les clôtures à redan sur les terrains en pente sont autorisées dès lors que la hauteur totale la plus haute de la clôture est au plus égale à 1,80 mètres.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres. Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront de l'une des manières suivantes :

- un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille en barreaudage vertical ;
- un mur plein toute hauteur.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX CLÔTURES SUR SOUTÈNEMENT

Les clôtures sur soutènement sont autorisées. Elles se composeront de l'une des manières suivantes :

- quand le soutènement à une hauteur inférieure à 0,50 mètre :

- o un grillage ou une grille à barreaudage vertical sur au plus 1,80 mètres de hauteur
- o OU un mur bahut d'au plus 0,80 mètre de hauteur surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage sans que l'ensemble de la clôture dépasse 1,80 mètres de hauteur ;
- quand le soutènement à une hauteur comprise entre 0,50 et 0,99 mètre :
 - o un grillage ou une grille à barreaudage vertical sur au plus 1,40 mètres de hauteur
 - o OU un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage sans que l'ensemble de la clôture dépasse 1,40 mètres de hauteur ;
- quand le soutènement à une hauteur supérieure à 1,00 mètre :
 - o un grillage ou une grille à barreaudage vertical sur au plus 1,00 mètre de hauteur ;

Les murs bahut sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits.

5. Compteurs - Boite aux lettres

➤ COMPTEURS

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés de préférence. Ils seront intégrés aux clôtures.

➤ BOÎTES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UB – ACCÈS 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 opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

Article 9. UB – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

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. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

4. Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe, et notamment au paragraphe II-7-4 du zonage d'assainissement joint en annexe 2 du présent règlement et ci-dessous.

Emprise foncière		Taux d'imperméabilisation maximal	Ratio de compensation	Débit de fuite	Temps de vidange
De	À				
< 100 m²		Pas de rétention			
100 m²	250 m²	35%	50 l/m² imperméabilisé	Q _{fuite} = 13 l/s/ha & Diamètre de l'orifice de fuite >= 80 mm	>= 24 heures
250 m²	500 m²	40%	60		
500 m²	750 m²	45%	70		
750 m²	1 000 m²	50%	80		
1 000 m²	1 500 m²	50%	90		
1 500 m²	2 000 m²	50%	100		
> 2 000 m²		50%	150		
Projet soumis à DLE : Rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel superficiel ou souterrain & Surface totale du projet augmentée de la surface correspondant au bassin versant amont intercepté > 1 ha		Se référer à la doctrine MISE 34 Document disponible et téléchargeable sur le site de la Préfecture de l'Hérault : http://www.herault.gouv.fr/Publications/Documentation/Amenagement-Numerique-Urbanisme-et-Habitat-Accessibilite-Biodiversite-Securite-Routiere/Guide-pour-la-gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement			

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

I. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée formant de petits pôles d'activités économiques en entrée de ville de Saint-Paul-et-Valmalle. L'objectif de cette zone est de maintenir l'activité existante de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire qui ne seraient pas compatibles avec la dominante habitat des autres zone U du PLU.

La zone UE comprend une sous-zone UEa dans le secteur de l'Estagnol qui comporte des prescriptions particulières en vue de protéger les biens et les personnes d'un risque inondation par ruissellement.

La zone UE est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- OLD : Obligation Légales de Débroussaillage, le plan de délimitation et la liste des parcelles concernées par les OLD permanentes figurent dans la pièce 4.3 des annexes.

La zone UE/UEa est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voiries ou la création d'un réseau pluvial.

La commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2012.

La zone UE/UEa est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE et MOYEN. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ
------------	---

Article I. UE/UEA – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	Sous condition
	Hébergement	NON
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	NON
	Commerce de gros	OUI
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacle	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI
	Entrepôt	OUI
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Les usages du sol suivants sont interdits :

- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- affouillements et exhaussements des sols de plus de 3,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Article 2. UE/UEA – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Logement

Les logements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à l'activité. Ils sont limités à 1 logement par unité foncière et doivent être édifiés en contiguïté des locaux d'activités. La surface de plancher maximale autorisée est de 150 m² pour les logements.

2. Changement de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-I-7 dont le R. 421-I-7 d et le R. 421-I-7-I-d du code de l'urbanisme.

3. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UE/UEA – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UE/UEA – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à la RD619 et 5,00 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) et aux balcons dans la limite de 1,00 mètre de profondeur et aux éléments de modénature.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées en limite séparative doivent prévoir les mesures nécessaires à la limiter la propagation des incendies.

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de toute limite.

Les locaux techniques sont interdits en limites séparatives.

4. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

En sous-secteur UEa, la surface du premier plancher des constructions doit être situé à une cote au moins égale +0,70 mètre du terrain naturel mesurée en tout point.

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+I+C).

Article 5. UE/UEA – STATIONNEMENT

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 sécurité.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

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

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres.

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement.

2. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3. Pour l'artisanat, le commerce de détail et de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher et 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement.

Conformément à l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement d'un commerce soumis à l'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code du commerce peut être égale à la surface de plancher affectée au commerce.

4. Pour les industries et entrepôts

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 100 m² de surface de plancher et 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement.

Article 6. UE/UEA – ASPECT DES 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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les toitures ne sont pas modifiées.

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 10% et 30%. Des débords de toiture seront réalisés uniquement sur les rives d'égout. Ils seront composés d'une avancée de charpente de 0,30 à 0,70 mètre. Les débords sur murs pignons sont interdits.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront soit en tuile romane et soit en métal.

Les couvertures métalliques autres que le zinc naturel devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture.

Les châssis/fenêtres de toit sont autorisés, de même que les lanterneaux. Les lucarnes et tout autre moyen d'éclairage naturel en toiture sont interdits (plaques translucides, tuiles de verre, etc.).

3. Façades

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. Les façades composées de plus de 2 matériaux et/ou de plus de deux couleurs/teintes sont interdites. Les bardages à lames horizontales sont à privilégier.

Les façades autres que le zinc naturel devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, gamitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux).

4. Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

➤ VOILETS

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits, les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

➤ HABILLAGE DES DÉBORDS DE TOITURE

Les débords de toiture par avancée de toiture peuvent être habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

5. Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

6. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

7. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

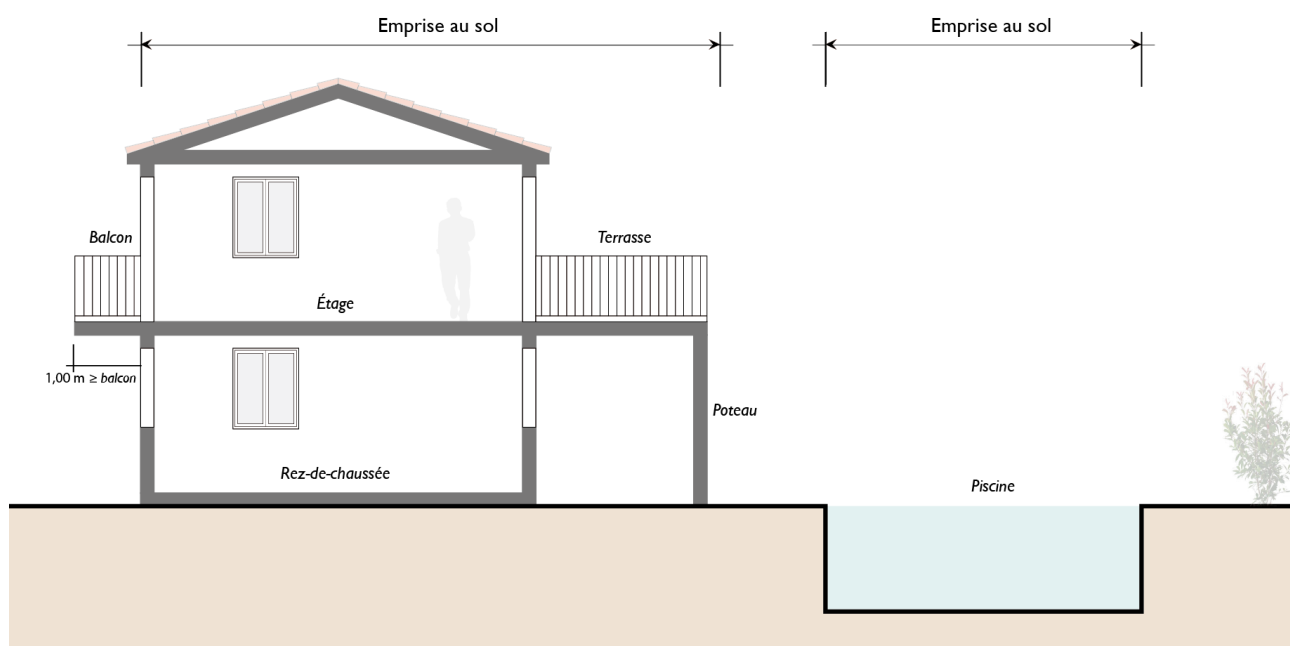
Article 7. UE/UEA – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

Le coefficient d'espace libre est fixé à 35% minimum de l'assiette foncière de la construction. De plus, il convient de se reporter au zonage d'assainissement pluvial pour connaître le coefficient d'espace libre applicable au terrain d'assiette.

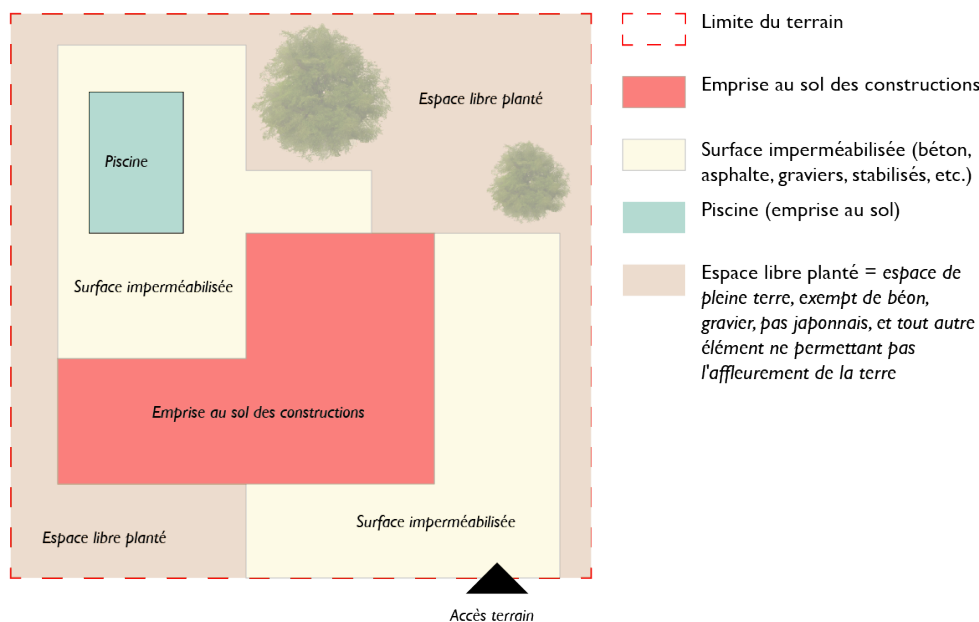


Schéma explicatif : définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², y compris les ouvrages de rétention perméables avec un minimum d'un arbre.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Éléments et espaces protégés

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

➤ POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS NON BÂTIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CU

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

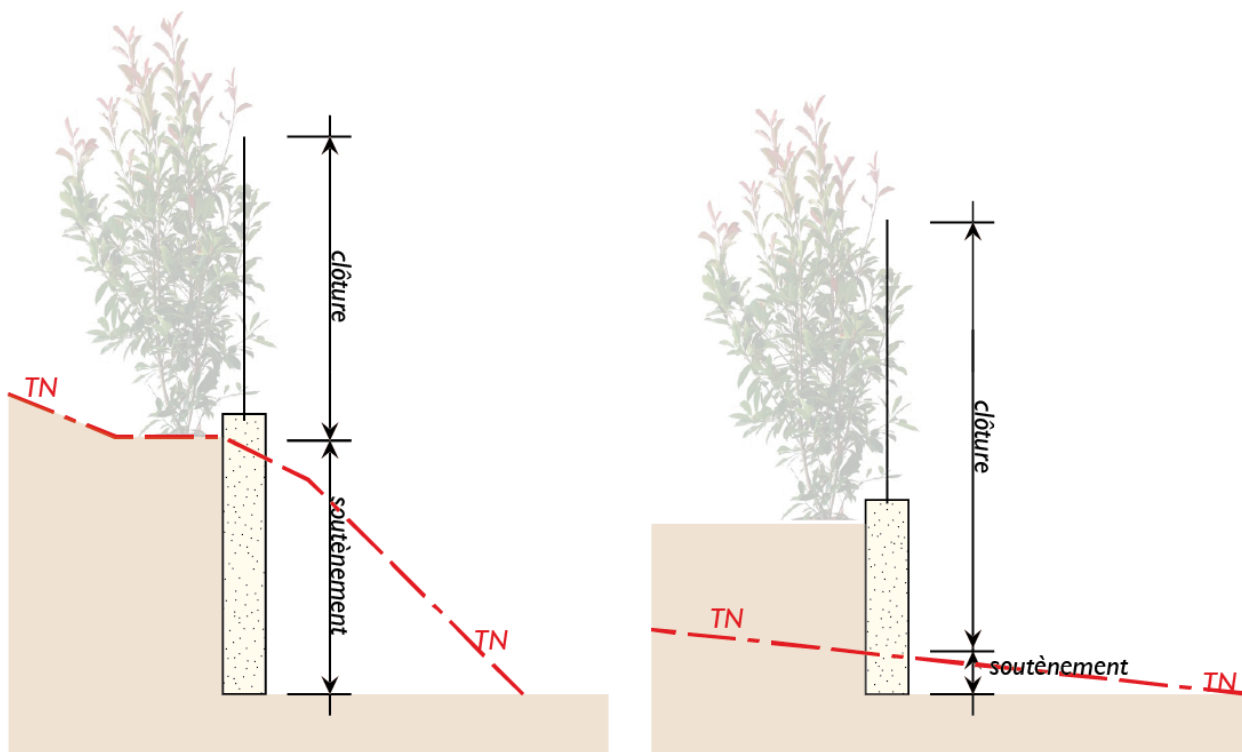
- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

4. Clôtures

➤ ASPECTS GÉNÉRAUX DES SOUTÈNEMENTS

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques constitués d'un mur doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles. Les soutènements sur voies et emprises publiques réalisés en enrochement doivent être plantés d'une végétation rampante *a minima*.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

➤ ASPECTS GÉNÉRAUX DES CLÔTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les couronnements des murs de clôture sont interdits, y compris lorsqu'ils sont réalisés en tuile ou en brique.

Les clôtures à redan sur les terrains en pente sont autorisées dès lors que la hauteur totale la plus haute de la clôture est au plus égale à 1,80 mètres.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille en barreaudage vertical d'une hauteur de 1,40 mètres.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX CLÔTURES SUR SOUTÈNEMENT**

Les clôtures sur soutènement sont autorisées. Elles ne comporteront aucun mur et se composeront d'un grillage rigide ou d'une grille en barreaudage vertical d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

5. Compteurs - Boite aux lettres

➤ **COMPTEURS**

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés de préférence. Ils seront intégrés aux clôtures.

➤ **BOÎTES AUX LETTRES**

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UE/UEA – ACCÈS 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 opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les nouvelles voies en impasse sont interdites.

Article 9. UE/UEA – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

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. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

4. Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe, et notamment au paragraphe II-7-4 du zonage d'assainissement joint en annexe 2 du présent règlement et ci-dessous.

Emprise foncière		Taux d'imperméabilisation maximal	Ratio de compensation	Débit de fuite	Temps de vidange
De	À				
< 100 m²		Pas de rétention			
100 m²	250 m²	35%	50 l/m2 imperméabilisé	Q _{fuite} = 13 l/s/ha & Diamètre de l'orifice de fuite >= 80 mm	>= 24 heures
250 m²	500 m²	40%	60		
500 m²	750 m²	45%	70		
750 m²	1 000 m²	50%	80		
1 000 m²	1 500 m²	50%	90		
1 500 m²	2 000 m²	50%	100		
> 2 000 m²		50%	150		
Projet soumis à DLE : Rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel superficiel ou souterrain & Surface totale du projet augmentée de la surface correspondant au bassin versant amont intercepté > 1 ha		Se référer à la doctrine MISE 34 Document disponible et téléchargeable sur le site de la Préfecture de l'Hérault : http://www.herault.gouv.fr/Publications/Documentation/Amenagement-Numerique-Urbanisme-et-Habitat-Accessibilite-Biodiversite-Securite-Routiere/Guide-pour-la-gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement			

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP

I. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée formant un pôle d'équipements d'intérêt collectif et services publics regroupant notamment l'école communale, la salle polyvalente, le stade et le terrain de tennis. L'objectif de cette zone est de maintenir son caractère et permettre le développement de l'offre d'équipement dans la commune.

La zone Uep est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- OLD : Obligation Légales de Débroussaillage, le plan de délimitation et la liste des parcelles concernées par les OLD permanentes figurent dans la pièce 4.3 des annexes ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

La zone Uep n'est frappée d'aucune prescription.

La commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2012.

La zone Uep est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE et MOYEN. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ
--

Article I. UEP – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacle	OUI
	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- affouillements et exhaussements des sols de plus de 3,00 mètres qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Article 2. UEP – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Changement de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable article R.421-17 dont le R. 421-17 d et le R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme.

Article 3. UEP – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UEP – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à la RD619 et 5,00 mètres par rapport aux autres voies publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) et aux balcons dans la limite de 1,00 mètre de profondeur et aux éléments de modénature.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dès lors que leur hauteur totale est au plus égale à 5,00 mètres.

3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres.

Article 5. UEP – STATIONNEMENT

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres.

Article 6. UEP – ASPECT DES 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 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, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les toitures ne sont pas modifiées.

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas et les couvertures métalliques. Des débords de toiture seront réalisés.

Les toits-terrasses sont autorisés. Les toits-terrasses situés à moins de 5,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

Pour les toitures à pentes, des débords de toiture seront réalisés uniquement sur les rives d'égout.

1. Couverture

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture.

2. Façades

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés, notamment de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.). Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois). Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

3. Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

4. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

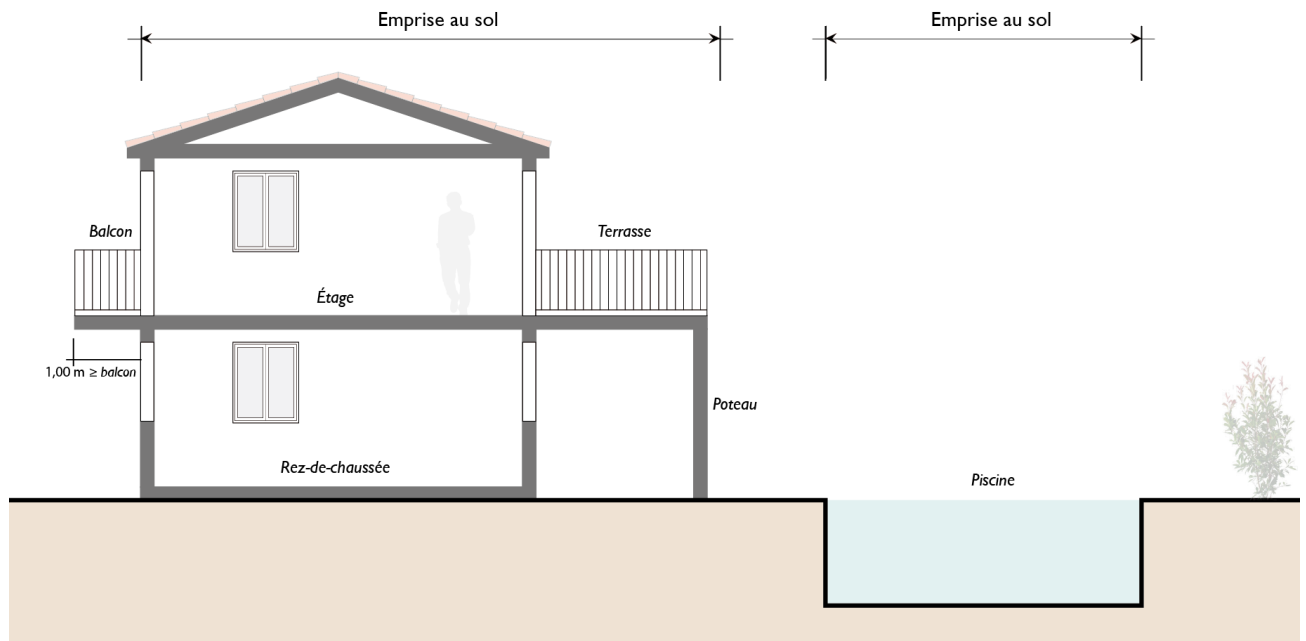
Article 7. UEP – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

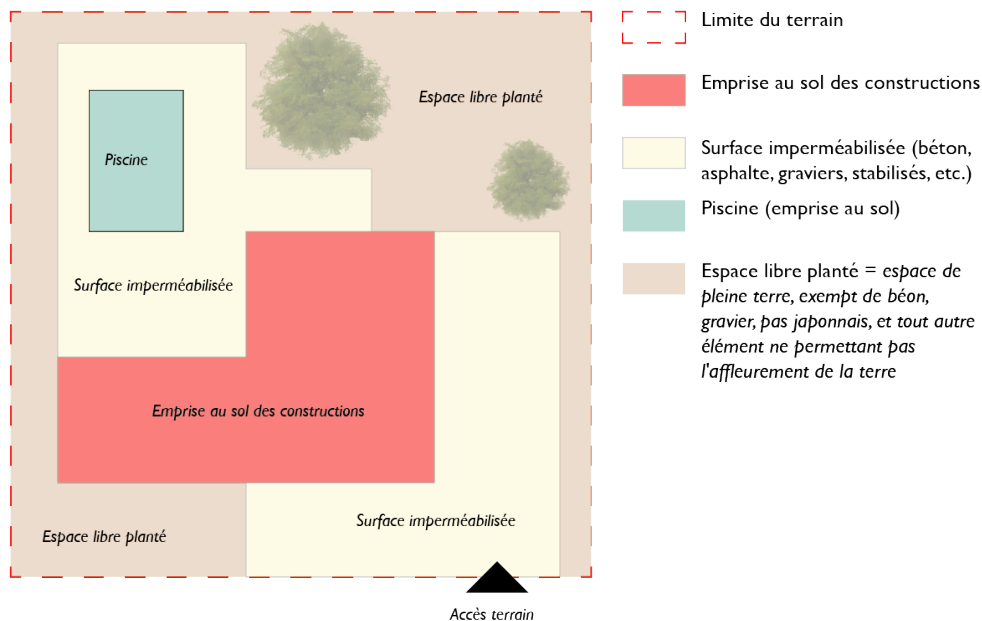


Schéma explicatif : définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², y compris les ouvrages de rétention perméables avec un minimum d'un arbre.

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

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Compteurs - Boite aux lettres

➤ COMPTEURS

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés de préférence. Ils seront intégrés aux clôtures.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UEP – ACCÈS 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 opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. UEP – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

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. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

4. Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe, et notamment au paragraphe II-7-4 du zonage d'assainissement joint en annexe 2 du présent règlement et ci-dessous.

Emprise foncière		Taux d'imperméabilisation maximal	Ratio de compensation	Débit de fuite	Temps de vidange
De	À				
< 100 m²		Pas de rétention			
100 m²	250 m²	35%	50 l/m² imperméabilisé	Q _{fuite} = 13 l/s/ha & Diamètre de l'orifice de fuite >= 80 mm	>= 24 heures
251 m²	500 m²	40%	60		
501 m²	750 m²	45%	70		
751 m²	1 000 m²	50%	80		
1 001 m²	1 500 m²	50%	90		
1 501 m²	2 000 m²	50%	100		
> 2 000 m²		50%	150		
Projet soumis à DLE : Rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel superficiel ou souterrain & Surface totale du projet augmentée de la surface correspondant au bassin versant amont intercepté > 1 ha		Se référer à la doctrine MISE 34 Document disponible et téléchargeable sur le site de la Préfecture de l'Hérault : http://www.herault.gouv.fr/Publications/Documentation/Amenagement-Numerique-Urbanisme-et-Habitat-Accessibilite-Biodiversite-Securite-Routiere/Guide-pour-la-gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement			

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser **AU**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE I-AU

I. Caractère de la zone

La zone I-AU concerne des secteurs à urbaniser à court ou moyen terme de la commune. Elles se situent en fin d'urbanisation et en dent-de-crue au cœur du village. La zone I-AU comprend trois secteurs :

- I-AU Camps d'Ariès, en dent-de-crue au cœur du village et en limite avec le centre historique au nord de la RD619 ;
- I-AU Laziols, en dent-de-crue au cœur du village et en limite avec le centre historique au sud de la RD619 ;
- I-AU La Mine, en extension en fin d'urbanisation au nord-est du village.

La zone I-AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent respecter les OAP dans un rapport de compatibilité (non contradiction).

La zone I-AU est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- OLD : Obligation Légales de Débroussaillage, le plan de délimitation figure dans la pièce 4.3 des annexes.

La zone I-AU est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager et écologique. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voirie.
- une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2012.

La zone I-AU est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE et MOYEN. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

2. Condition d'urbanisation

L'urbanisation de la zone I-AU peut intervenir dès l'approbation du PLU.

Les zones I-AU Camp d'Ariès et Laziols seront urbanisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble unique aux deux secteurs.

La zone I-AU sera urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article I. I-AU – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Sous condition
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacle	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,

Article 2. I-AU – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées sous réserve qu'elles n'apportent pas de risque ou de nuisance (sonore, visuelle ou olfactive notamment) qui ne pourraient être contenus pour les riverains.

Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

Article 3. I-AU – MIXITÉ SOCIALE

Les opérations d'aménagement d'ensemble consacreront une part minimale à la réalisation de logements locatifs sociaux. Cette part est fixée à :

- 20% minimum du nombre total de logements à produire sur l'opération en I-AU La Mine
- 25% minimum du nombre total de logements à produire sur l'opération en I-AU Camp d'Ariès – Laziols et pourront être réalisés sur qu'un seul des secteurs (les deux secteurs étant soumis à l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble commune).

Le nombre de logements à produire sera arrondie à l'unité inférieure.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. I-AU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La limite des voies et emprises publiques et celle existante ou à modifier ou à créer (emplacement réservé).

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Les saillies d'avent ou de balcon sont interdites sur les voies et emprises publiques.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimal en tout point des constructions de 3,00 mètres des limites séparatives.

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de toute limite.

Aucune construction annexe non liée à la construction principale n'est autorisée en limite des voies et emprises publiques. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3,00 mètres de ces mêmes limites.

Les locaux techniques sont interdits en limites séparatives.

4. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Dans les zones inondables repérées à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon et par l'étude hydraulique aux abords du Coulazou de 2001, reportées sur le plan de la pièce n°4.7 des annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle est interdite, ainsi que les déblais et remblais.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 10 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cartographié par l'IGN et non cartographié par l'Atlas des zones inondables. De même, tout nouveau travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 10 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau cartographié par l'IGN et non cartographié par le PPRi et l'Atlas des zones inondables est interdit. La distance de 10 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. En l'absence d'études hydrauliques, les mêmes règles s'appliquent sur une distance de 20 mètres.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25 jointe en annexe du présent règlement. Le tracé des cours d'eau concernés par la présente règle est également reporté, à titre indicatif, sur le plan des annexes n°4.7.

5. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+I+C).

Dans une bande de 20,00 mètres de part d'autre de la limite du domaine public le long de la RD619, la hauteur totale maximale est de 10,00 mètres, correspond au plus à un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2).

Article 5. I-AU – STATIONNEMENT

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La largeur peut être portée à 2,00 mètres pour des emplacements longitudinaux.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement. Les nouvelles constructions sont tenues de maintenir 2 places de stationnement ouvertes sur les voies et emprises publiques.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé, en plus des obligations ci-dessus, 1 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques ou les espaces communs et collectifs des opérations d'ensemble pour chaque unité de logement.

2. Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure.

3. Pour les commerces et activités de services

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement par emploi et un emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Les aires de stationnement pour la clientèle seront proportionnées aux besoins. Une notice justificative des besoins sera jointe aux demandes d'urbanisme. Sur les aires de stationnement, seront aménagés des emplacements pour vélo à raison d'un emplacement pour 5 places de stationnement, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Par dérogation, lorsque l'activité est liée à un logement, une des deux places imposées pour le logement peut être comptée pour le logement et pour l'activité.

4. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure.

5. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Article 6. I-AU – ASPECT DES 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 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.

Le nuancier de couleurs applicable sur la commune est disponible en mairie et est joint en annexe du PLU.

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

I. Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas.

Les débords de toiture sont obligatoires sur les rives d'égout (interdits sur les autres rives) et seront constitués de l'une de manière suivante :

- avancée de toiture de 0,30 à 0,70 mètre par rapport au nu fini des façades ;
- génoise à 1 ou 2 rangs qui doit toujours rester visible, même en cas de pose de gouttières.

Les débords de toiture doivent intégrer les dispositifs de récupération des eaux de pluie (gouttières).

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 30% de la surface totale des toitures d'une même construction. Les toits-terrasses situés à moins de 5,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

Le faîtage sera parallèle à au moins une des voies qui borde le terrain.

➤ CAS DES CONSTRUCTIONS LE LONG DE LA RD619

Afin de faciliter l'intégration des constructions avec le bâti de la zone UA, sur une bande de 25,00 mètres de part et d'autre des limites sur la RD619 :

- Les toits-terrasses sont interdits ;
- Les débords de toiture se composeront exclusivement d'une génoise à simple ou double rang ;
- Le faîtage des constructions sera dans l'axe à la RD619.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.
- en zinc naturel ;
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture.

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolvures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...). Les matériaux synthétiques et reconstitués évoquant la pierre ou le bois sont interdits.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.). Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de la construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

4. Percements, ouvertures

Les arcades ou arc de fantaisie en linteau sont interdits, aussi bien pour les portes, portes de garages et fenêtres que pour les auvents. Tous les linteaux des constructions doivent être droits (horizontaux).

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

5. Menuiseries

Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

➤ PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

Les portails et portillons seront pleins et sans oculus d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Les rainures ou lames éventuelles qui composent les portails et portillons seront horizontales.

➤ VOLETS

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrées au bâti, ils ne seront ni en saillie de façade, ni sous linteau.

➤ HABILLAGE DES DÉBORDS DE TOITURE

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

6. Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

7. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

8. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

9. Lignes électriques

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

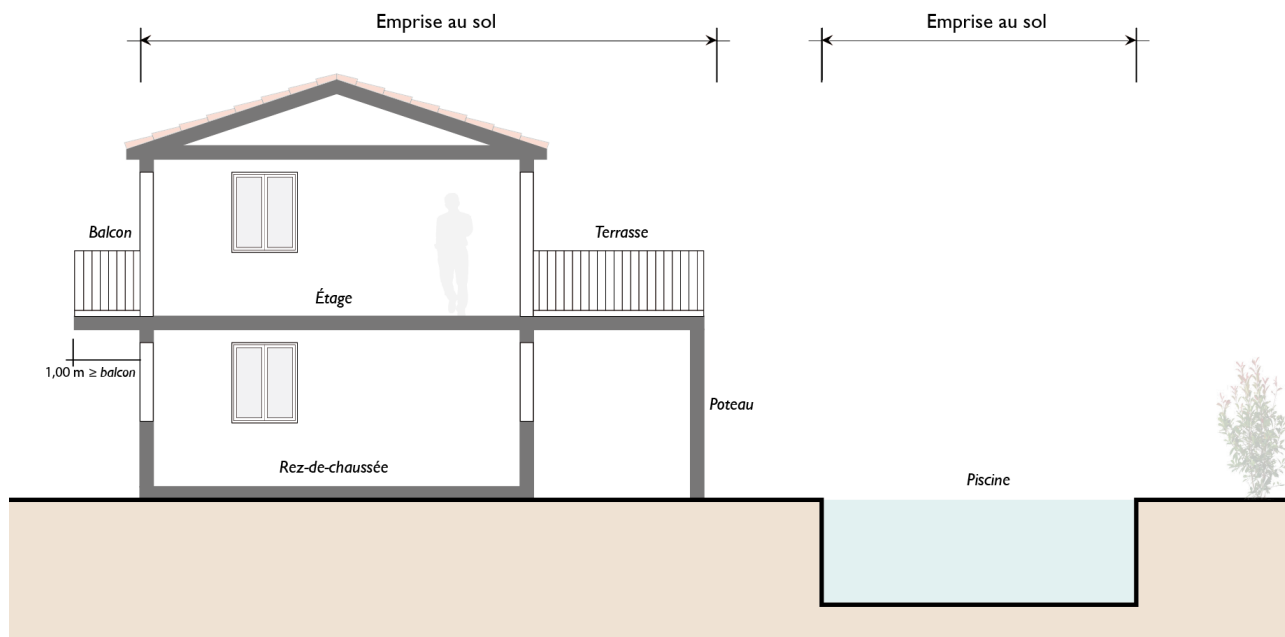
Article 7. I-AU – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

I. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs incluse ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

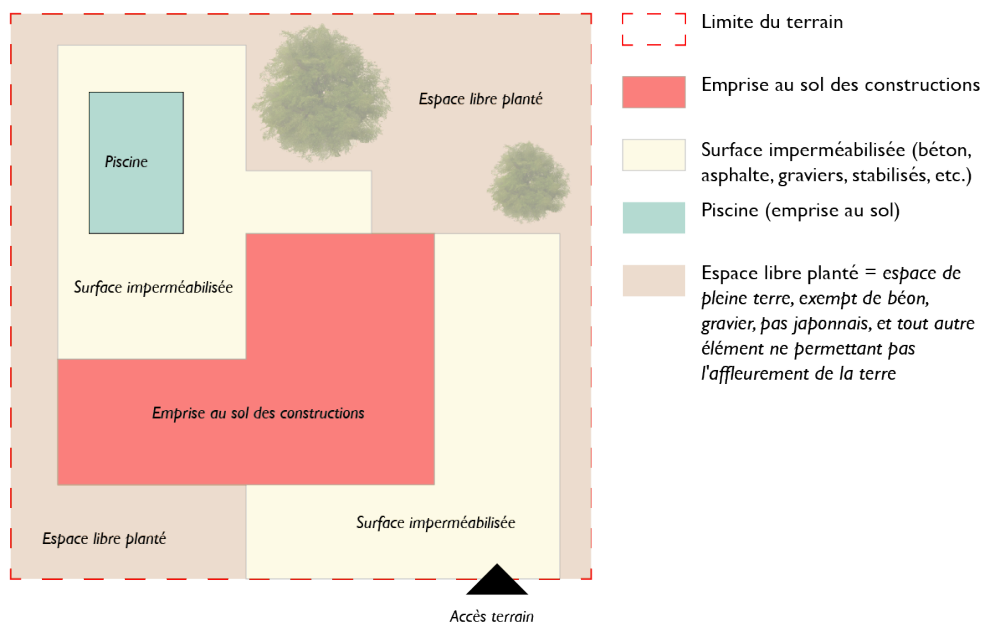
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif et services publics.

2. Espaces libres et plantations

➤ ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

Le coefficient d'espace libre est fixé à 35% minimum. Ce coefficient peut être mutualisé pour l'ensemble des lots d'une même opération d'ensemble. De plus, il convient de se reporter au zonage d'assainissement pluvial pour connaître les règles applicables.



Schémas explicatifs : définition de l'espace libre

➤ PLANTATIONS

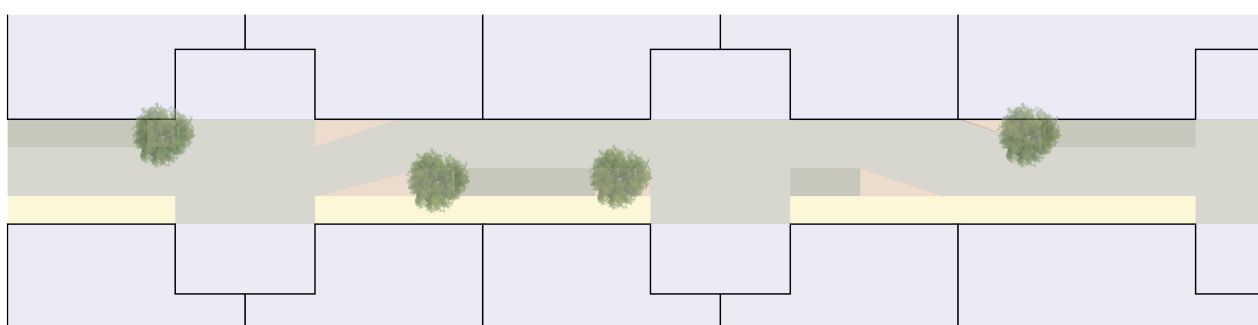
Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations.

Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

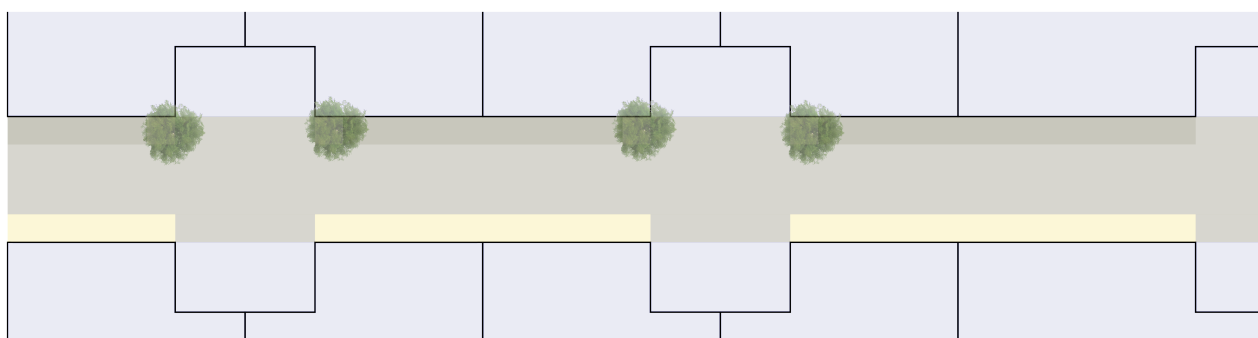
Les plantations d'arbres imposées ci-dessous des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m² d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 125 m² d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions.
- 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).



EXEMPLE 1



EXEMPLE 2

Chaussée véhicules
 Cheminement doux
 Stationnement de voirie
 Espace libre de voirie
 Fond privé
 Clôture

Schémas explicatifs : application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

3. Éléments et espaces protégés

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

➤ POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits.
- pour les espaces protégés surfaciques et non boisés, pour toute artificialisation du sol, le maintien de 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...).

Toutefois, dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme dérogatoire.

Les replantations seront sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du règlement.

➤ **POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS NON BÂTIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CU**

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

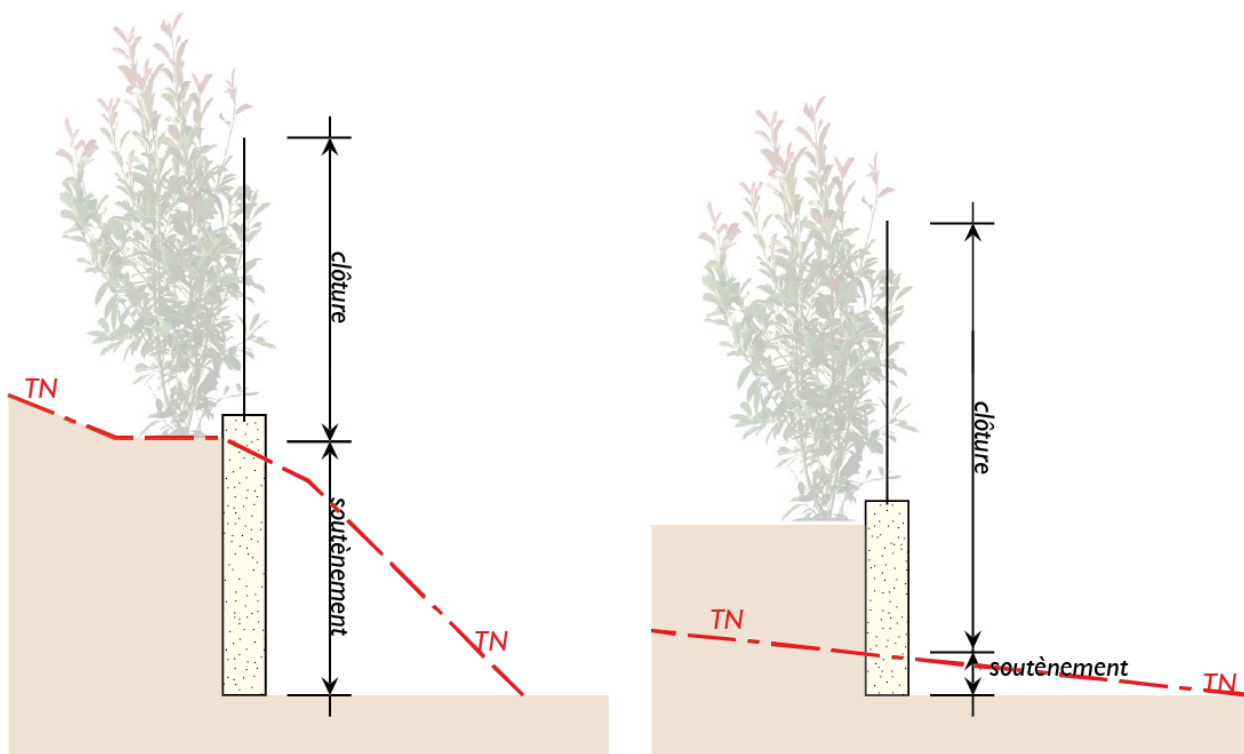
4. Soutènements et clôtures

➤ **ASPECTS GÉNÉRAUX DES SOUTÈNEMENTS**

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques doivent être réalisés en maçonnerie. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés. À défaut d'un enrochement, il est recommandé de réaliser un double-mur de soutènement en pierre naturelle.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

➤ ASPECTS GÉNÉRAUX DES CLÔTURES

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques imposés à l'article 5. **Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les grilles et grillages de clôture seront de couleur gris anthracite.

Les clôtures à redan sur les terrains en pente sont autorisées dès lors que la hauteur totale la plus haute de la clôture est au plus égale à 1,80 mètres.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

Les clôtures le long de la RD619 et le long des voies et emprises publiques dans une bande de 20,00 mètres de part et d'autre de la limite du domaine public de la RD619 se composeront de la manière suivante :

- Une alternance entre mur plein toute hauteur et un mur bahut d'une hauteur de 1,00 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'un barreaudage vertical d'une hauteur de 0,80 mètre. Le linéaire de clôture en mur plein sera compris entre 20% et 40% du linéaire total de la clôture. Les rythmes de l'alternance seront les plus réguliers possible (Cf. croquis explicatif ci-dessous). Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du règlement et dont au moins une sera fleurie.



Schéma explicatif : composition des clôtures le long de la RD619

Les clôtures donnant sur les autres voies et emprises publiques se composeront de l'une des manières suivantes :

- un mur bahut d'une hauteur au plus égale à 1,00 mètre surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille à barreaudage vertical jusqu'à 1,80 mètres de hauteur totale, les murs pleins toute hauteur sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées/accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle sont situés les entrées/accès. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelle... ;
- un mur plein toute hauteur.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX CLÔTURES SUR SOUTÈNEMENT**

Les clôtures sur soutènement sont autorisées. Elles se composeront de l'une des manières suivantes :

- quand le soutènement à une hauteur inférieure à 0,50 mètre :
 - un grillage ou une grille à barreaudage vertical sur au plus 1,80 mètres de hauteur
 - OU un mur bahut d'au plus 0,80 mètre de hauteur surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage sans que l'ensemble de la clôture dépasse 1,80 mètres de hauteur ;
- quand le soutènement à une hauteur comprise entre 0,50 et 0,99 mètre :
 - un grillage ou une grille à barreaudage vertical sur au plus 1,40 mètres de hauteur
 - OU un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage sans que l'ensemble de la clôture dépasse 1,40 mètres de hauteur ;
- quand le soutènement à une hauteur supérieure à 1,00 mètre :
 - un grillage ou une grille à barreaudage vertical sur au plus 1,00 mètre de hauteur ;

Les murs bahut sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. I-AU – ACCÈS 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.

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente 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. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.

La réalisation de voies en impasse pourra être interdite dès lors que les conditions de desserte et de sécurité ne seront pas suffisantes.

Article 9. I-AU – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

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. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

4. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements et constructions réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de l'opération d'ensemble sans générer d'apport dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe, et notamment au paragraphe II-7-4 du zonage d'assainissement joint en annexe 2 du présent règlement et ci-dessous.

Emprise foncière		Taux d'imperméabilisation maximal	Ratio de compensation	Débit de fuite	Temps de vidange
De	À				
< 100 m²		Pas de rétention			
100 m²	250 m²	35%	50 l/m² imperméabilisé	Q _{fuite} = 13 l/s/ha & Diamètre de l'orifice de fuite >= 80 mm	>= 24 heures
251 m²	500 m²	40%	60		
501 m²	750 m²	45%	70		
751 m²	1 000 m²	50%	80		
1 001 m²	1 500 m²	50%	90		
1 501 m²	2 000 m²	50%	100		
> 2 000 m²		50%	150		
Projet soumis à DLE : Rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel superficiel ou souterrain & Surface totale du projet augmentée de la surface correspondant au bassin versant amont intercepté > 1 ha		Se référer à la doctrine MISE 34 Document disponible et téléchargeable sur le site de la Préfecture de l'Hérault : http://www.herault.gouv.fr/Publications/Documentation/Amenagement-Numerique-Urbanisme-et-Habitat-Accessibilite-Biodiversite-Securite-Routiere/Guide-pour-la-gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement			

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Les opérations d'ensemble doivent prévoir sur les voies et emprises publiques les emplacements nécessaires au regroupement des poubelles. Les emplacements devront être traités de façon à s'intégrer.

Dispositions applicables aux zones agricoles

A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

I. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'agriculture sous toutes ses formes possibles (élevage, viticulture, maraîchage...). La zone présente également des enjeux environnementaux qui justifient de limiter substantiellement les nouvelles constructions. La zone agricole A comprend notamment :

- un périmètre Natura 2000 – directive habitats (Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas) ;
- un périmètre Natura 2000 – directive oiseaux (Garrigue de la Moure et d'Aumelas) ;
- un périmètre ZNIEFF de type I (Contreforts septentrionaux du Causse d'Aumelas) ;
- un périmètre ZNIEFF de type II (Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure) ;
- des périmètres de Plans Nationaux d'Action (Aigle Royal, Aigle de Bonelli, Faucon Crécerellette, Léopard Ocellé, Odonate, Pie Grièche Méridionale, Pie Grièche à tête rousse,

La zone A comprend également :

- une sous-zone Ap dans laquelle des prescriptions particulières sont édictées en vue de maintenir le caractère du hameau de Valmalle ;
- une sous-zone Af dans laquelle toute construction ou installation est interdite en raison d'un aléa feu de forêt moyen à fort et d'enjeux écologiques forts à très forts.

La zone A/Ap/Af est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- ASI-3 : Périmètre de protection éloigné de :
 - o Source ISSANKA, communes de Poussan et Sète, Périmètre de Protection Éloignée ;
 - o Forage S2 du BOULIDOU, commune de Pignan, Périmètre de Protection Éloignée ;
 - o Forage PIOCH SERIE à Murviel-lès-Montpellier, Périmètres de Protection Rapprochée et Éloignée ;
- I3 : Servitude relative à l'établissement de canalisation gaz – DN800 Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau – Cruzy ;
- I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques :
 - o Ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits Gaudière (la) – Tamareau 1 et 2 ;
 - o Ligne aérienne 225 000 volts 2 circuits Fouscaïs – Tamarau 1 et 2 ;
 - o Ligne aérienne 225 000 volts 2 circuits Montpellier – Tamareau 1 et 2 ;
 - o Ligne aérienne 225 000 volts Saumade – Tamareau Montpellier – Tamareau 2 ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication ;
- OLD : Obligation Légales de Débroussaillage, le plan de délimitation figure dans la pièce 4.3 des annexes.

La zone A/Ap/Af est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- une zone inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A750 et de 75 mètres de part et d'autre de la D619 (ex RN109) au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

La zone A/Ap/Af est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE et MOYEN. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

La zone A/Ap/Af est concernée par un aléa « feu de forêt » FAIBLE à FORT et la commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2012.

La zone A/Ap/Af est concernée par un risque inondation inscrit à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon. Ces zones sont reportées sur le plan de la pièce n°4.7 des annexes.

SECTION I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ
------------	---

Article I. A/Ap/Af – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacle	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Article 2. A/Ap/Af – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

En sous-secteur Af, seules les constructions et installations techniques sans présence humaine des exploitations agricoles existantes sont autorisées, à l'exclusion des bâtiments d'élevage et en raison d'un aléa feu forêt moyen à fort et d'enjeux écologiques forts à très forts. Toutefois, elles pourront être interdites :

- si elles sont susceptibles d'aggraver le risque incendie ou de nuire à la préservation de l'environnement ;
- si les conditions d'accès, de desserte et de défense sont insuffisantes.

Toute modification de construction existante est autorisée dès lors qu'elles respectent l'ensemble des règles des articles 1 à 9 du présent règlement de la zone A.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites, sauf si elles s'implantent sur des terrains déjà artificialisés ou pollués ou sur des constructions existantes hors d'une zone sensible.

Les extensions et modifications des habitations existantes sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- qu'aucun nouveau logement soit créé ;
- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 20% de la SDP existante et au plus égale 50 m² ;
- que les extensions soient contiguës à au moins une construction existantes ;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë
- que la construction existante soit légale.

Toutefois, les extensions des habitations existantes pourront être refusées si elles sont de nature à compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole est autorisé dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher.

Article 3. A/Ap/Af – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. A/Ap/Af – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A750 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD619.

➤ ARTICLE L.111-7 DU CODE DE L'URBANISME

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites

Les constructions et installations, y compris les extensions, doivent être implantées à 5 mètres minimum de toute limite.

3. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Dans les zones inondables repérées à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon et par l'étude hydraulique aux abords du Coulazou de 2001, reportées sur le plan de la pièce n°4.7 des annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle est interdite, ainsi que les déblais et remblais.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 10 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau **cartographié par l'IGN** et non cartographié par l'Atlas des zones inondables. De même, tout nouveau travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 10 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau **cartographié par l'IGN** et non cartographié par le PPRI et l'Atlas des zones inondables est interdit. La distance de 10 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. En l'absence d'études hydrauliques, les mêmes règles s'appliquent sur une distance de 20 mètres.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25 jointe en annexe du présent règlement. Le tracé des cours d'eau concernés par la présente règle est également reporté, à titre indicatif, sur le plan des annexes n°4.7.

4. Hauteur et volume des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles, sauf pour les extensions et les surélévations contiguës à une autre construction où la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

Article 5. A/AP/AF – STATIONNEMENT

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

Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres.

Article 6. A/AP/AF – ASPECT DES 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 paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

I. Toitures

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et lorsqu'ils sont végétalisés.

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES EN AP

L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les versants de la toiture seront, de préférence, dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions existantes supérieures à 35% peuvent être conservées dès lors qu'aucune intervention sur la maçonnerie n'est nécessaire. Dans le cas où la maçonnerie doit être modifiée (rehausse d'une construction), la pente de toiture devra être ramenée entre 25% et 35%.

Pour les constructions nouvelles et reconstruction après une démolition, les pentes de toitures seront comprises entre 25% et 35%.

Pour les extensions et surélévations des constructions existantes, les pentes de toiture s'approcheront de celles des constructions existantes.

Les débords de toit seront conservés et restaurés ou restitués.

Les toits-terrasses peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne sont pas situés sur les voies et emprises publiques et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface totale des toitures d'une même construction.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieilles. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usages d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES EN AP

Les couvertures des toits à pentes seront constituées, soit en tuiles canal posées à courant et à couvert ou en tuiles romanes à grande onde. Les tuiles seront de teinte claire, vieilles, non uniformes.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les couvertures en zinc naturel peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au cadre urbain et bâti environnant.

Toute rive d'égout doit présenter un débord de toiture. Ce débord est limité à 0,50 mètre maximum. Les débords peuvent être réalisés des manières suivantes :

- une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être intercalé avec un parefeuille. Les génoises ne doivent pas être peintes ;
- une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades.

Aucun débord n'est autorisé sur les rives latérales des murs pignons. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes qui disposent d'un débord latéral.

Les faîtages et arêtières seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Les acrotères doivent favoriser la dissimulation d'éléments techniques disposés en toiture (groupe de climatisation, etc.).

3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les façades en pierre locale, sous forme de mur maçonné, sont autorisées.

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

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES EN AP

Colorimétrie des façades

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les soubassements devront avoir une teinte plus foncée que celle des façades. À l'inverse, les encadrements devront avoir une teinte plus claire que celle des façades.

Constructions contemporaines

Les constructions contemporaines à l'aspect très nettement différent des constructions existantes sont autorisées. Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques (zinc, aluminium...) ; la tôle ondulée est interdite.

Toutefois, les façades contemporaines peuvent être interdites dès lors qu'elles ne s'intègrent pas aux constructions avoisinantes et qu'elles nuisent au maintien du caractère de la zone.

Percements – encadrements

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures donnant sur les voies et emprises publiques auront des proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges), excepté au dernier niveau où les proportions carrées sont autorisées et pour les portes de garage et vitrines commerciales.

La création ou la modification de percements peuvent être autorisées dès lors que les proportions traditionnelles sont respectées et que ces adaptations, indispensables pour l'amélioration de l'habitat, ne nuisent pas à la composition des façades.

Les nouveaux percements sur une façade qui comporte des percements devront faire référence aux percements existants.

Les constructions contemporaines peuvent déroger aux règles ci-dessus dès lors que leur aspect s'intègre au tissu bâti existant environnant. De même, les percements situés sur les terrasses en toiture peuvent déroger à ces règles dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Toute ouverture en façade doit disposer d'un encadrement de largeur proportionnée à celle de l'ouverture et de nature adaptée à la finition des façades (pierre apparente, enduit...).

4. Menuiseries

Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES EN AP**

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré au volume bâti, et qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Si le coffre de volet roulant ne peut être disposé de façon non visible, il doit être dissimulé par un lambrequin qui aura la même teinte que la menuiserie.

La pose de stores à lames orientables pourra être acceptée. Ils s'enrouleront sous le linteau de la fenêtre s'ils ne peuvent être intégrés au bâti. Le store, une fois enroulé, est dissimulé derrière un lambrequin de la même teinte que la menuiserie.

Les garde-corps, main-courante, grille de défense seront en ferronnerie, serrureries ou métallerie.

Les éléments de ferronneries anciens doivent être maintenus et restaurés le cas échéant.

Les garde-corps et grilles de défenses nouvelles se composeront d'un barreaudage, sans volute et droit dans le plan vertical.

La couleur des ferronneries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celles des façades et des menuiseries.

5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

6. Lignes électriques

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

Article 7. A/AP/AF – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Éléments et espaces protégés

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

➤ **POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU**

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits.
- pour les espaces protégés surfaciques et non boisés, pour toute artificialisation du sol, le maintien de 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...).

Toutefois, dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme dérogatoire.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

Les replantations seront sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du règlement.

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf si :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues ...) et la sécurité des biens et des personnes,
- s'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

Seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).

➤ **POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS NON BÂTIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CU**

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

2. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Elles seront enduites sur toutes leurs faces. L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures de 1,00 mètre par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. A/AP/AF – ACCÈS 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.

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente 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. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils 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.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. A/AP/Af – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

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. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

4. Assainissement eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

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

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

6. Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Dispositions applicables aux zones naturelles N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

I. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse écologique et paysagère, notamment du fait qu'elle constitue, pour partie, la trame verte et bleue de la commune.

La zone naturelle N comprend notamment :

- un périmètre Natura 2000 – directive habitats (Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas) ;
- un périmètre Natura 2000 – directive oiseaux (Garrigue de la Moure et d'Aumelas) ;
- un périmètre ZNIEFF de type I (Contreforts septentrionaux du Causse d'Aumelas) ;
- un périmètre ZNIEFF de type II (Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure) ;
- des périmètres de Plans Nationaux d'Action (Aigle Royal, Aigle de Bonelli, Faucon Crécerellette, Léopard Ocellé, Odonate, Pie Grièche Méridionale, Pie Grièche à tête rousse,

La zone N est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- ASI-3 : Périmètre de protection éloigné de :
 - Source ISSANKA, communes de Poussan et Sète, Périmètre de Protection Éloignée ;
 - Forage S2 du BOULIDOU, commune de Pignan, Périmètre de Protection Éloignée ;
 - Forage PIOCH SERIE à Murviel-lès-Montpellier, Périmètres de Protection Rapprochée et Éloignée ;
- I3 : Servitude relative à l'établissement de canalisation gaz – DN800 Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau – Cruzy ;
- I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques :
 - Ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits Gaudière (la) – Tamareau 1 et 2 ;
 - Ligne aérienne 225 000 volts 2 circuits Fouscaïs – Tamarau 1 et 2 ;
 - Ligne aérienne 225 000 volts 2 circuits Montpellier – Tamareau 1 et 2 ;
 - Ligne aérienne 225 000 volts Saumade – Tamareau Montpellier – Tamareau 2 ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication ;
- OLD : Obligation Légales de Débroussaillage, le plan de délimitation figure dans la pièce 4.3 des annexes.

La zone N est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- une zone inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A750 et de 75 mètres de part et d'autre de la D619 (ex RN109) au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

La zone N est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » FAIBLE et MOYEN. Les constructions doivent respecter un ensemble de mesure permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe du présent règlement.

La zone N est concernée par un aléa « feu de forêt » FAIBLE à FORT et la commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2012.

La zone N est concernée par un risque inondation inscrit à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon. Ces zones sont reportées sur le plan de la pièce n°4.7 des annexes.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article I. N – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacle	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Article 2. N – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites, sauf si elles s'implantent sur des terrains déjà artificialisés ou pollués ou sur des constructions existantes hors d'une zone sensible.

Les extensions et modifications des habitations existantes sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- qu'aucun nouveau logement soit créé ;
- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 20% de la SDP existante et au plus égale 50 m² ;
- que les extensions soient contiguës à au moins une construction existantes ;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë
- que la construction existante soit légale.

Toutefois, les extensions des habitations existantes pourront être refusées si elles sont de nature à compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Article 3. N – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. N – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantations des constructions par rapport aux grands axes routiers

Pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A750 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD619.

➤ ARTICLE L.111-7 DU CODE DE L'URBANISME

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites

Les constructions et installations, y compris les extensions, doivent être implantées à 5 mètres minimum de toute limite.

3. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau

Dans les zones inondables repérées à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon et par l'étude hydraulique aux abords du Coulazou de 2001, reportées sur le plan de la pièce n°4.7 des annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle est interdite, ainsi que les déblais et remblais.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées ne peut être implantée dans une bande de 10 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau **cartographié par l'IGN** et non cartographié par l'Atlas des zones inondables. De même, tout nouveau travaux de remblayage ou d'exhaussement dans une bande de 10 mètres à partir du haut des berges d'un cours d'eau **cartographié par l'IGN** et non cartographié par le PPRi et l'Atlas des zones inondables est interdit. La distance de 10 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. En l'absence d'études hydrauliques, les mêmes règles s'appliquent sur une distance de 20 mètres.

Les cours d'eau soumis à cette disposition sont ceux représentés sur la carte IGN Scan 25 jointe en annexe du présent règlement. Le tracé des cours d'eau concernés par la présente règle est également reporté, à titre indicatif, sur le plan des annexes n°4.7.

4. Hauteur et volume des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles, sauf pour les extensions et les surélévations contiguës à une autre construction où la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

Article 5. N – STATIONNEMENT

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

Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres.

Article 6. N – ASPECT DES 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 paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère des constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et lorsqu'ils sont végétalisés.

Les toitures à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieillies. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à usage d'exploitation agricole. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont intégrées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les façades enduites auront une finition taloché ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les façades en pierre locale, sous forme de mur maçonnerie, sont autorisées.

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

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

4. Menuiseries

Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

6. Lignes électriques

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

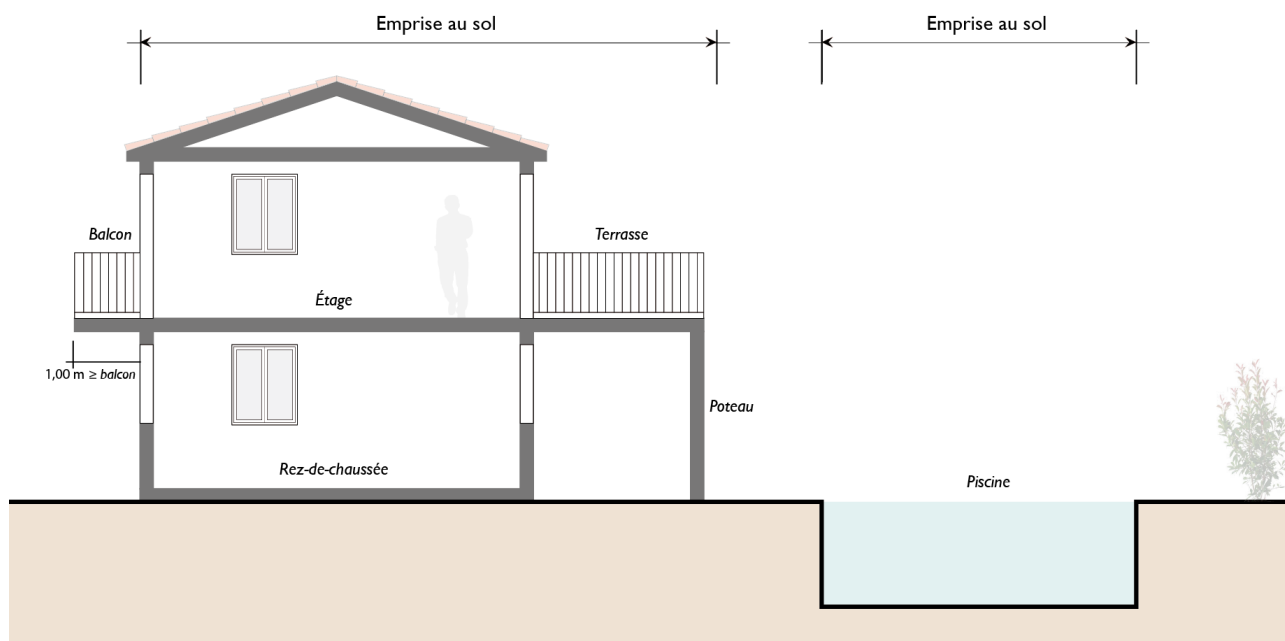
Article 7. N – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

I. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 1 000 m².

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs incluse ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

2. Éléments et espaces protégés

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

➤ POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits.
- pour les espaces protégés surfaciques et non boisés, pour toute artificialisation du sol, le maintien de 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...).

Toutefois, dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme dérogoire.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

Les replantations seront sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du règlement.

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf si :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues ...) et la sécurité des biens et des personnes,
- s'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

Seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).

➤ **POUR LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS NON BÂTIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CU**

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large. Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Elles seront enduites sur toutes leurs faces. L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Un retrait des clôtures de 1,00 mètre par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. N – ACCÈS 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 opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

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

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente 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. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils 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.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Article 9. N – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

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. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigés sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

4. Assainissement eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

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

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

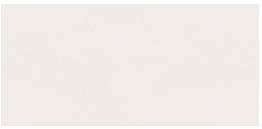
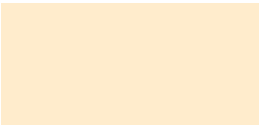
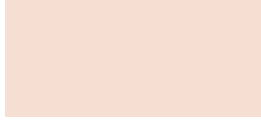
6. Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Annexes

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS**SECTION I. NUANCIER DES ZONES U ET AU (SAUF UEP)****Article I. FAÇADES**

Des teintes différentes sont admises pour souligner les encadrements d'ouvertures.

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC 000 RVB 243, 240, 233		BLANC CRAIE 324 RVB 216, 208, 195	
TON PIERRE 016 RVB 243, 218, 177		TERRES D'ARÈNES 545 RVB 189, 168, 147	
IVOIRE CLAIR 231 RVB		BEIGE 009 RVB 223, 202, 175	
PIERRE CLAIRE 015 RVB 240, 214, 179		CRÈME 041 RVB 232, 199, 158	
OCRE ORANGÉ 007 RVB 209, 174, 142		ROSE MOYEN 058 RVB 240, 191, 184	
BLANC CASSÉ 001 RVB 240, 233, 215		SAUMON CLAIR 138 RVB	

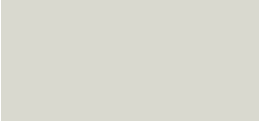
D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin

Article 2. MENUISERIES / FERRONNERIES / SERRURERIE / METALLERIE

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC RAL 9016		BRUN PÂLE RAL 8025	
GRIS ANTHRACITE RAL 7016		GRIS TERRE D'OMBRE RAL 7022	
GRIS ARGENT RAL 7001		ROUGE POURPRE RAL 3004	

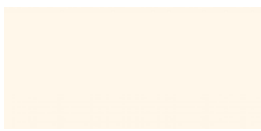
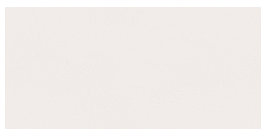
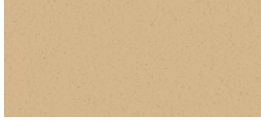
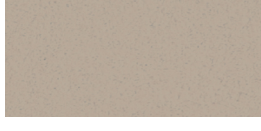
SECTION II. NUANCIER DES ZONES A ET N

Article I. COUVERTURES MÉTALLIQUES

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
RAL 7004		RAL 7042	
RAL 7035		RAL 7032	

Article 2. FAÇADES

1. Façades enduites

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC CASSÉ 001		TON PIERRE 016	
PIERRE CLAIRE 015		BEIGE 009	
CRÈME 041		TERRES D'ARÈNES 545	

D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin

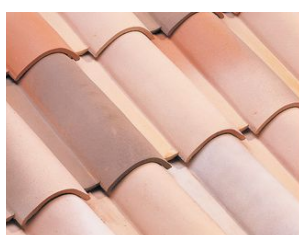
2. Façades métalliques

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
RAL 7035		RAL 1019	
RAL 7006		RAL 7022	
RAL 8025		RAL 7037	
RAL 7004		RAL 7035	

Article I. MENUISERIES / FERRONNERIES / SERRURERIE / METALLERIE

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC RAL 9016		BRUN LAUZE RAL 7006	
BEIGE GRIS RAL 1019		ROUGE POURPRE RAL 3004	
GRIS ARGENT RAL 7001		GRIS ANTHRACITE RAL 7016	
VERT BLANC RAL 6019		VERT ÉMERAUDE RAL 6001	

SECTION III. NUANCIER INDICATIF DES COUVERTURES EN TUILE EN ZONE UA



ANNEXE 2 : EXTRAIT DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

II - 7 - 4. Tableau de synthèse

Le tableau ci-après synthétise les prescriptions à respecter pour la mise en place des mesures compensatoires en fonction de la superficie du projet envisagé.

Les prescriptions relatives aux quatre secteurs identifiés dans la cartographie du zonage (Annexe 1) sont identiques.

Prescriptions applicables :

Emprise foncière		Taux d'imperméabilisation maximal	Ratio de compensation	Débit de fuite	Temps de vidange
de	à				
< 100 m²		Pas de rétention			
100 m²	250 m²	35 %	50 l/m² imperméabilisé	Q _{fuite} = 13 l/s/ha & Diamètre de l'orifice de fuite ≥ 80 mm	≤ 24 heures
251 m²	500 m²	40 %	60 l/m² imperméabilisé		
501 m²	750 m²	45 %	70 l/m² imperméabilisé		
751 m²	1 000 m²	50 %	80 l/m² imperméabilisé		
1 001 m²	1 500 m²	50 %	90 l/m² imperméabilisé		
1 501 m²	2 000 m²	50 %	100 l/m² imperméabilisé		
> 2 000 m²		50 %	120 l/m² imperméabilisé		
Projet soumis à DLE : Rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel superficiel ou souterrain & Surface totale du projet augmentée de la surface correspondant au bassin versant amont intercepté > 1 ha					
Se référer à la Doctrine MISE 34 Document disponible et téléchargeable sur le site de la Préfecture de l'Hérault : http://www.herault.gouv.fr/Publications/Documentations/Amenagement-Urbanisme-et-Habitat-Biodiversite-Securite-Routiere/Guides-pour-la-gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement					

Tableau 1 : Synthèse des prescriptions applicables



ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FACE AU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES





Sommaire

Introduction.....	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i>	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i>	11
<i>3. Comment prévenir ?</i>	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i>	16
<i>Fiches</i>	17



2

Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

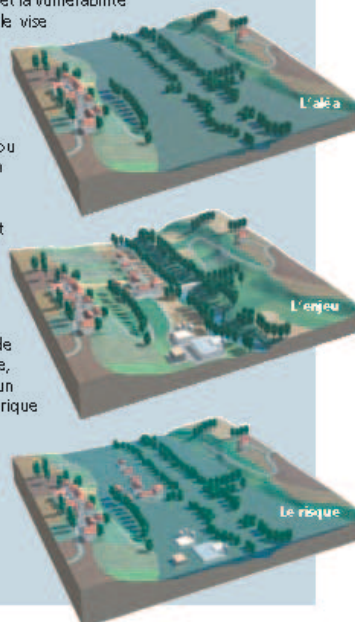
Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise

la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

La sécheresse géotechnique est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.





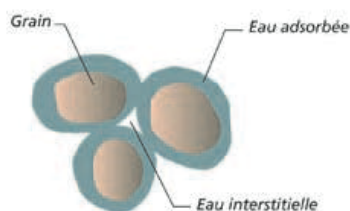
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétraction (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :

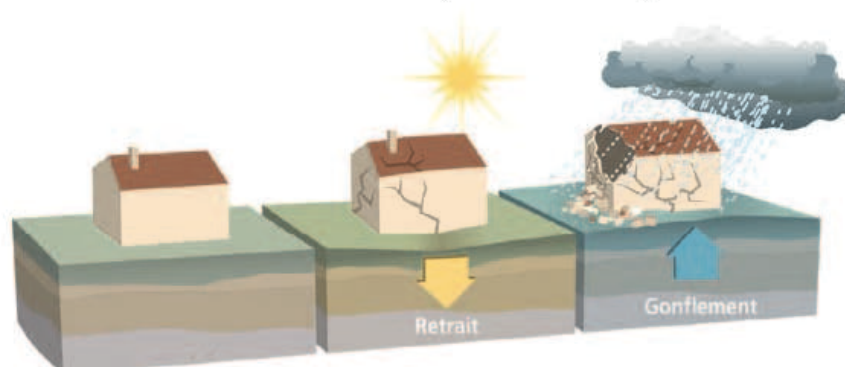


- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;

- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;

- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.





4

Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercrystallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

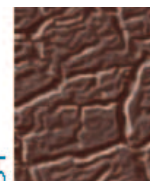
Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



Source : www.argiles.fr

les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à une profondeur atteignant 5 m environ.

1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des facteurs de prédisposition préalables. Leur connaissance permet de déterminer l'occurrence du phénomène (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.



6

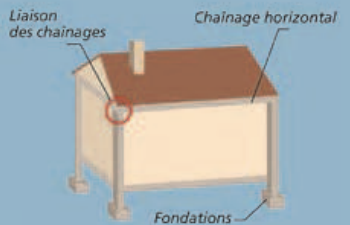
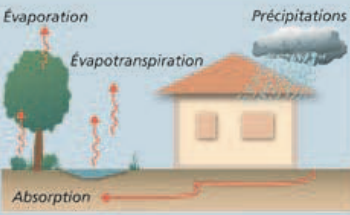
TYPE DE FACTEUR	SCHEMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées. La susceptibilité est fonction, en premier lieu : - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.
Le contexte hydrogéologique		C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont : - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction : - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.



La géomorphologie	<i>Symétrie des fondations</i>  <i>Dissymétrie des fondations</i> 	Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène : - un terrain en pente entraîne souvent une dissymétrie des fondations d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval. - cet effet peut être renforcé par une différence de nature de sol à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval). - alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats les eaux de ruissellement ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol. - l'orientation constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.
La végétation	 <i>Désordres partiels dus à l'action localisée d'un arbre</i>	Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de bilan hydrique négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par : • un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ; • un lent déplacement du sol vers l'arbre. Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une semelle filante. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester. On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences. Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards. Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.



8

Les défauts de construction		Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres. L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chainage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chainages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
Les conditions climatiques		Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.
Les facteurs anthropiques		Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence : - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc. Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles. L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

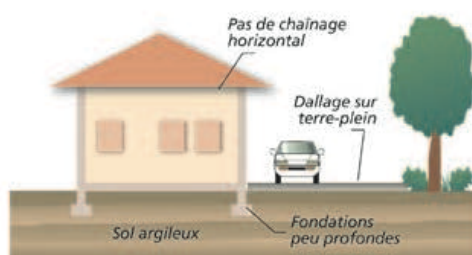


- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

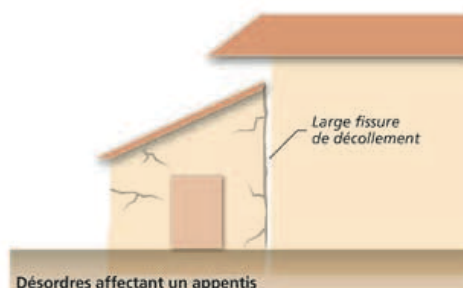
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

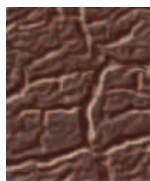
- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisons entre niveau bas et combles.



10

- Décollement, fissuration de dallages et de cloisons.



Source : Alpi Géotraques

Affaissement du plancher mis en évidence par le décollement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- Distorsion des ouvertures, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.



Source : www.angles.fr

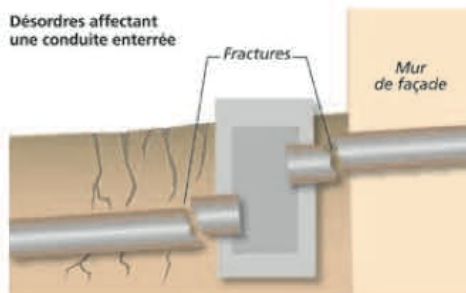
- Décollement des éléments composites (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alpi Géotraques

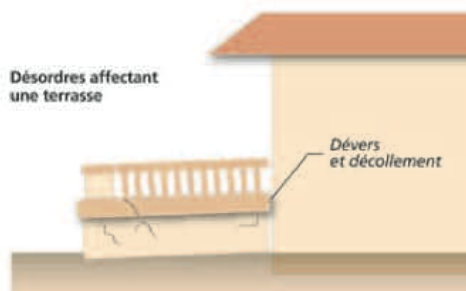
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- Étirement, mise en compression, voire rupture de tuyauteries ou canalisations enterrées (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Les désordres sur les aménagements extérieurs

- Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.



- Décollement, fissuration des dalles, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.





- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Ap Géologiques.

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Depuis 1989, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50 % de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-cuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n°82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.



12

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x1 3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

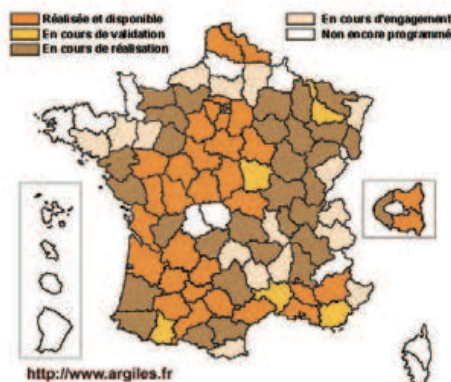
Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse www.argiles.fr pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

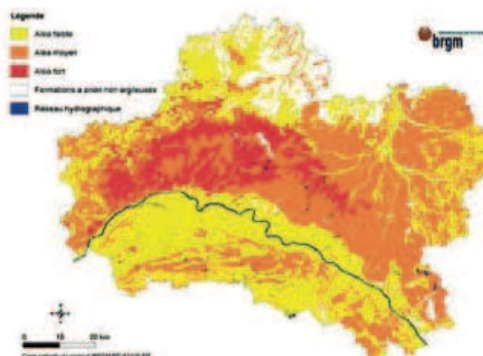
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : les Plans de Prévention des Risques [cf. paragraphe 3.3].



État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.



14

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

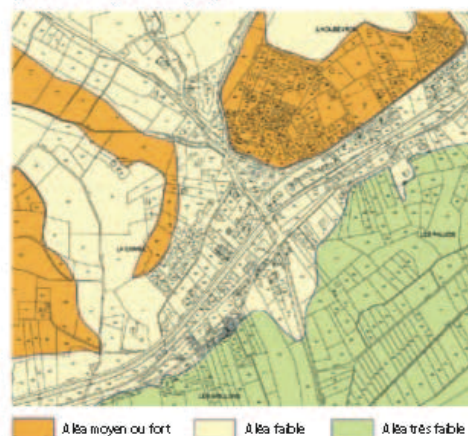
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

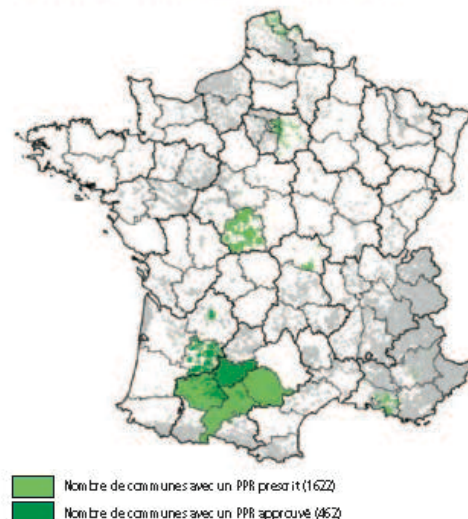
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

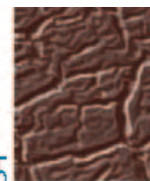
existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. Il définit ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DOE 04 - Alp'Géonsques)



Etat cartographie nationale des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.





l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
 - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
 - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
 - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
 - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
 - fiche 1, adaptation des fondations ;
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.



16

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ **Sécheresse et construction** - guide de prévention ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – *Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux** - méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chainage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

Semelle filante : Type de fondation superfidèle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

Code des couleurs



Mesure simple



Mesure technique



Mesure nécessitant l'intervention
d'un professionnel

Code des symboles



Mesure concernant le bâti existant



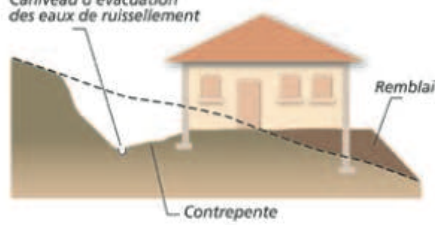
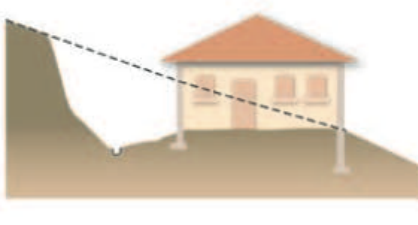
Mesure concernant le bâti futur



Mesure applicable au bâti
existant et futur

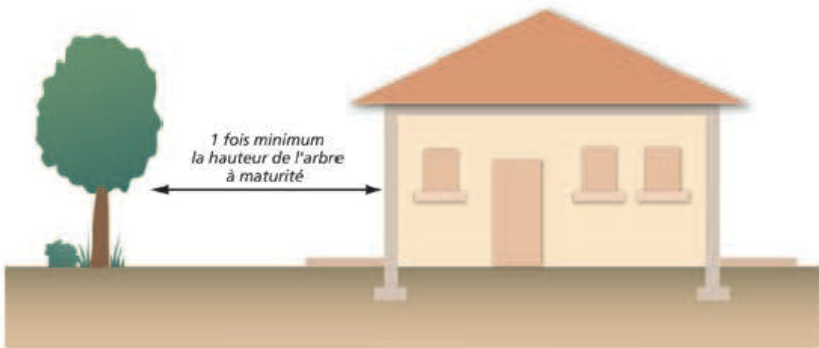


Remarque importante

Fiche n°1	ADAPTATION DES FONDATIONS	
Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.		Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes : - adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ; - éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ; - préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.
Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.		
Schéma de principe Plate-forme en déblais-remblais  Plate-forme en déblais 		
Conditions de mise en œuvre : - La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond. - Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations. - Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans. ⚠ Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12. Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).		

Fiche n°2	RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT	
Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.	Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.	
Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.		
Schéma de principe 		
Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 : - « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». - Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture. - « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ». La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité. Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.		
Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure : - la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ; - la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.		

Fiche n°3	RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT	
Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.	Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.	
Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.		
Schéma de principe  Trottoir périphérique largeur 1,50 m		
Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit : - par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ; - par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc). Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.  Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.		
Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6]. À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.		

Fiche n°4	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI	
Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).	Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.	
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.		
Schéma de principe  Suite page suivante		

Fiche n°4

ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION
DU BÂTI

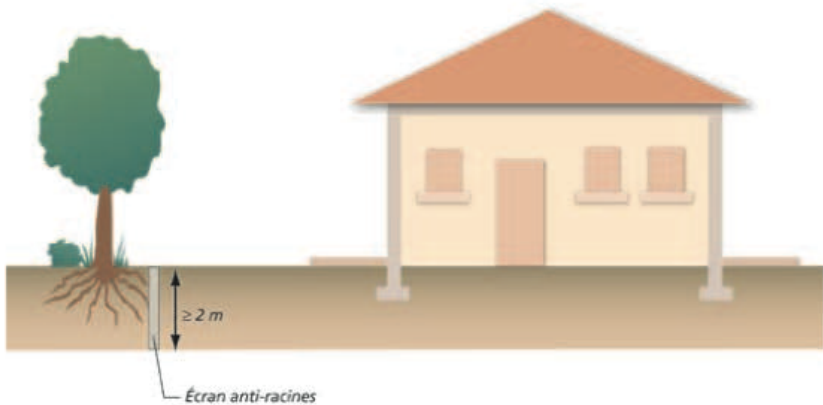
Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure. Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – *[cf. Fiche n°5]*) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

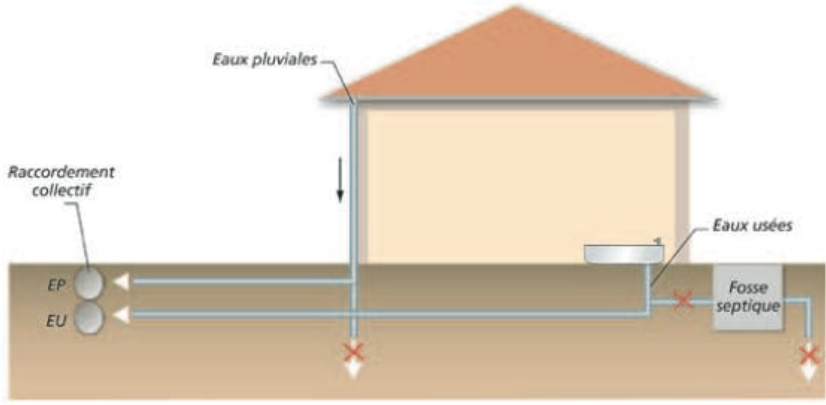
 **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). *[cf. fiche n°5]*

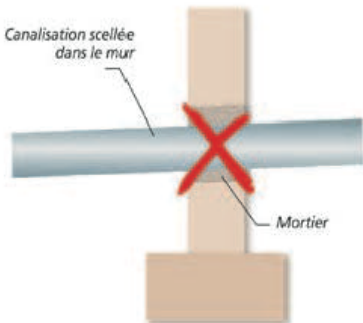
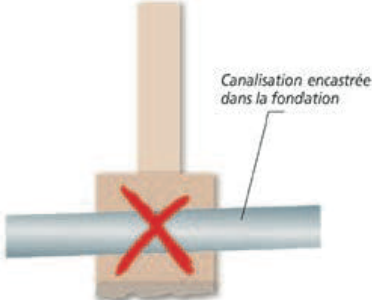
À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

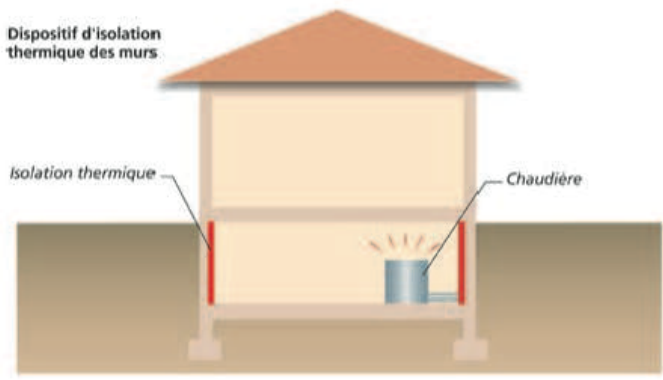
- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

Fiche n° 5	CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES	
Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.		Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.		
Schéma de principe 		
Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.		
 Mesure alternative : Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]		

Fiche n°6	RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX AU RÉSEAU COLLECTIF	
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP – (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU – dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».		Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.		
Schéma de principe 		
Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.		
Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).		

Fiche n°7	ÉTANCHÉIFICATION DES CANALISATIONS ENTERRÉES	
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.	Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.	
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.		
Schéma de principe Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre  Canalisation scellée dans le mur Mortier  Canalisation encastrée dans la fondation		
Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements. De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti. Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).		
Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches. Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».		

Fiche n°8	LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL	
Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.		Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).
Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».		
Schéma de principe 		
Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.		
Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \cdot \text{K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant. Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25 %. Ce taux est porté à 40 % à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.		

Fiche n°9	DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DE STRUCTURE	
Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.		Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).
Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).		
Schéma de principe		
Désolidarisation des constructions fondées différemment Joint de rupture		
Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.		
À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération). La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.		

Fiche n°10

RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

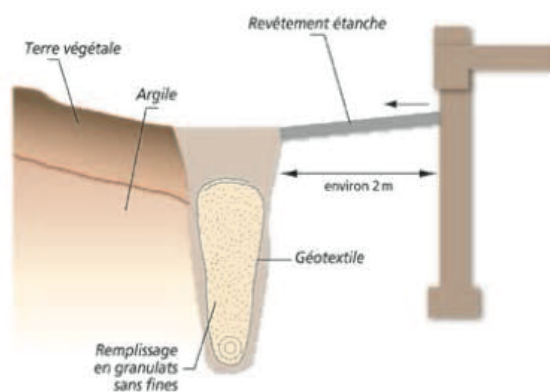


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.

ANNEXE 4 : EXTRAIT DU RDDECI

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT



SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

**Guide technique relatif à l'accessibilité des
véhicules d'incendie et de secours (version 2016)**

**Groupeement Gestion des Risques
Service Prévision opérationnelle**

OBJECTIFS :

Le présent document a pour but de présenter les prescriptions techniques générales du SDIS 34 en matière d'accessibilité.

SOMMAIRE :

- Règles générales
- 1- Les bâtiments d'habitation
 - 1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants
 - 1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire
 - 1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle
 - 1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective
 - 1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille A
 - 1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille
 - 1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH
- 2 - Les établissements recevant du public (ERP)
- 3 - Les établissements soumis au code du travail
- 4 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 5 - Voie Engin
- 6 - Voie échelle
- 7 - Espace libre
- 8 - Accessibilité des secours sur les sites de tramway
- 9 - Ralentisseurs
- 10 - Cheminement /accès au bâtiment
- 11 - Voies en impasse/aires de retournement
- 12 - Dispositif de déverrouillage des accès
- 13 - Plantations et mobilier urbain

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « 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 ».
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».

En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une voie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Selon le cas, cette voie devra également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.



1 Les Bâtiments d'habitation :

1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination (habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent;

La dernière réglementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.

Enfin pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique.

Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.

Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire

1.2.1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code de l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux)
- 3 mètres (sens unique de circulation)
- 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
- Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
- Rayon intérieur des virages : R = 11 mètres au minimum
- Sur-largeur extérieure : S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%
- Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.

- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.2 les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code de l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux) :
- 3 mètres (sens unique de circulation)
- 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
- Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)

- Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.3 Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille A

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

1.2.4 Bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3^{ème} famille B ou 4^{ème} famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

Au-delà de cette obligation réglementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.

« Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.

Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²
- Rayon intérieur minimal $R : 11$ mètres
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

2 Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les

cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.

La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

3 Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours(arrêté du 05 aout 1992 du code du travail).

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

4 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)

5 Voie engin (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
 - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newtons avec un maximum de 90 kilo-Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

6 Voie échelle (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faîtage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
 - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
 - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours.
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

*Note : Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui **feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS**, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.*

7 Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
 - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
 - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

8 Accessibilité des secours sur les sites de tramway

Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactés par le tracé.

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin.

9 Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

10 Cheminement : accès au bâtiment

En cas de sinistre, en correspondance avec la réglementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés...

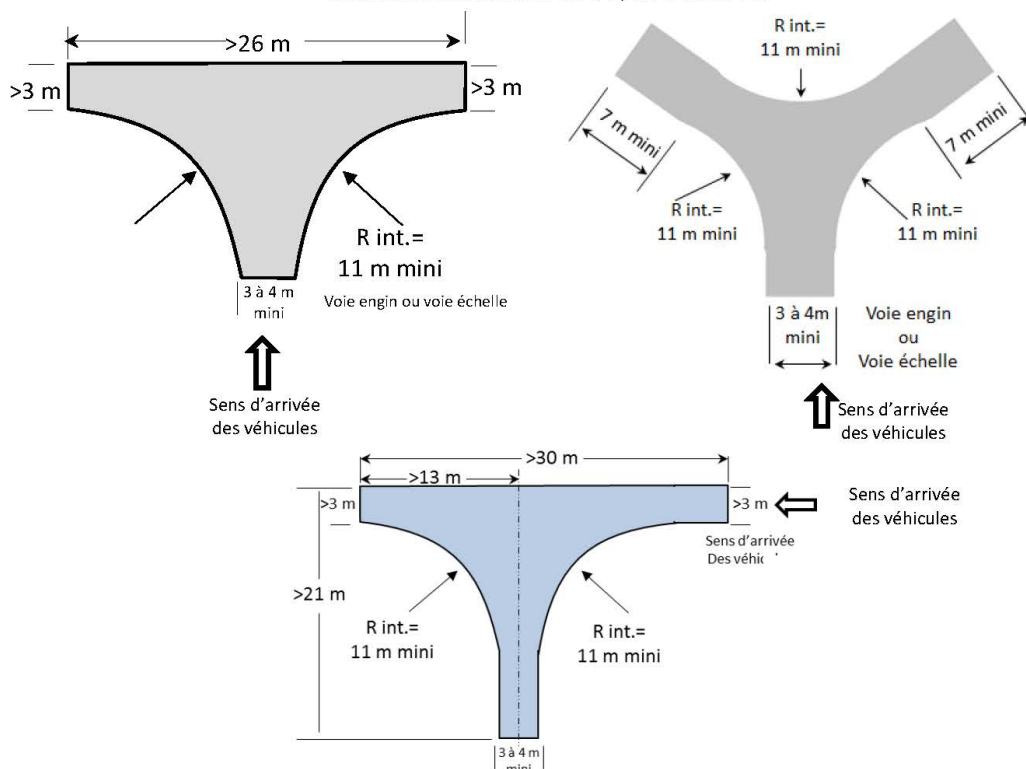
Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés...), doit avoir les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	>=1,80 mètres	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m
Longueur	1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille individuelle : <= 150 m 2 ^{ème} famille collective : <= 100 m 3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille : <= 50 mètres	<= 60 m	<= 30 m	<= 100 m	<= 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env)				
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%	<= 10%	<= 10%
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				

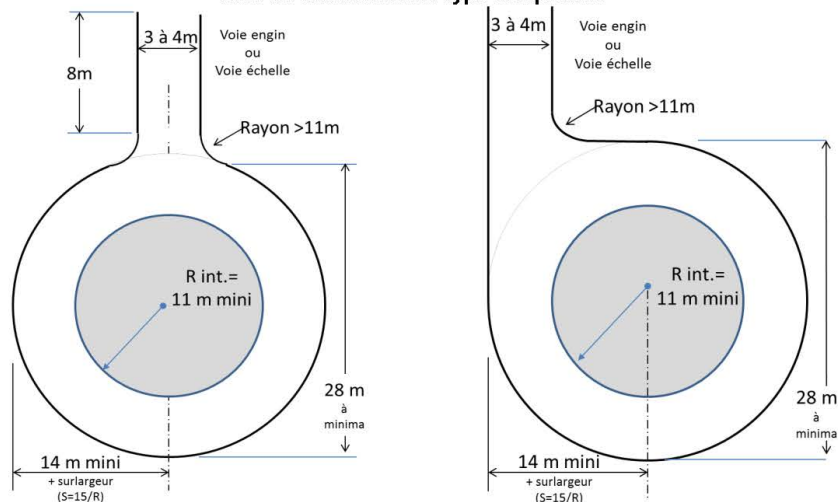
11 Voies en impasse / Aires de retournement :

Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous

Aire de retournement en « T, en Y et en L »



Aire de retournement type « raquette »



12. Dispositif de déverrouillage des accès

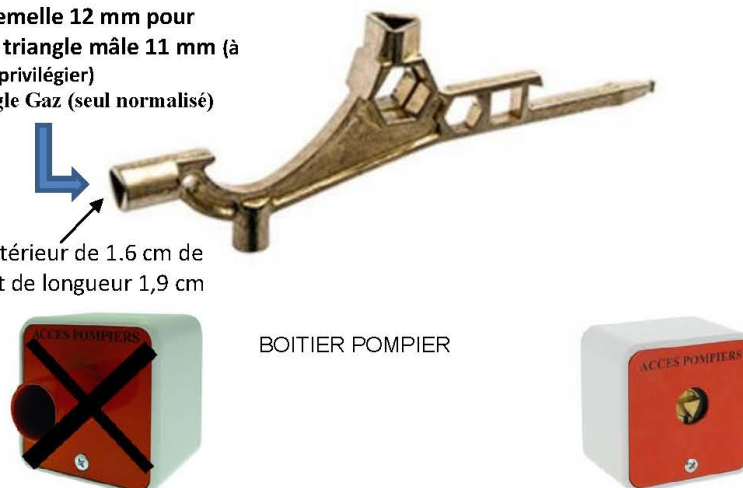
Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voiries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès

Triangle femelle 12 mm pour
manœuvre de triangle mâle 11 mm (à
privilégier)
Appelé triangle Gaz (seul normalisé)

Cylindre extérieur de 1.6 cm de
diamètre et de longueur 1,9 cm



NON inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

OUI accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département. En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code, etc...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndic de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

13- Plantations et mobiliers urbains

Les lotisseurs ou maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, bornes anti-stationnement, etc., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

Guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS 34

REFERENCES REGLEMENTAIRES : (Liste non exhaustive)

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, L 460-3, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
 - le décret 69-596 du 14 juin 1969;
 - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
 - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L. 511-1 et suivant(s), L. 512-1 et suivant(s), L. 513-1, L. 514-1 et suivant(s), L. 515-1 et suivant(s), L. 516-1 et suivant(s) et L. 517-1 et suivant(s)
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18)
 - le décret du 31/03/1992,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1^{ère} et 2^{ème} partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Arrêté Préfectoral du 09 Septembre 2014 N° 2014-252-0005 relatif à la réglementation sur la sécurité des terrains de campings aménagés, des aires naturelles de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des mini-camps.

ANNEXE 5 : PALLETTE VÉGÉTALE

La palette végétale ci-après est issue des préconisations de l'évaluation environnementale du PLU. D'autres essences végétales pourront être admises si elles ne présentent pas de caractère invasif ou envahissant.

Arbre	Arbuste	Arbuste buissonnant	Herbacée	Liane
Végétal local (novembre 2017)				
<i>Acer campestre</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Cistus albidus</i>	<i>Aristolochia pistolochia</i>	<i>Clematis vitalba</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Coriaria myrtifolia</i>	<i>Cistus monspeliensis</i>	<i>Bituminaria bituminosa</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Cistus salvifolius</i>	<i>Bromopsis erecta</i>	
<i>Celtis australis</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Coronilla glauca</i>	<i>Cephalaria leucantha</i>	
<i>Laurus nobilis</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Convolvulus cantabrica</i>	
<i>Quercus pubescens</i>	<i>Crataegus azarolus</i>	<i>Jasminum fruticans</i>	<i>Daucus carota</i> subsp. <i>Carota</i>	
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Juniperus oxycedrus</i>	<i>Dipsacus fullonum</i>	
<i>Ulmus minor</i>	<i>Phillyrea latifolia</i>	<i>Juniperus phoenicea</i>	<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	
<i>Castanea sativa</i>	<i>Pistacia lentiscus</i>	<i>Liqustrum vulgare</i>	<i>Helichrysum stoechas</i>	
<i>Fraxinus excelsior (ripisylve)</i>	<i>Pistacia terebinthus</i>	<i>Lonicera etrusca</i>	<i>Hippocrepis emerus</i>	
<i>Populus nigra (ripisylve)</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Lonicera implexa</i>	<i>Melica ciliata</i>	
<i>Populus alba (ripisylve)</i>	<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Orlaya grandiflora</i>	
<i>Salix alba (ripisylve)</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Paliurus spina christi</i>	<i>Papaver rhoeas</i>	
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Phillyrea angustifolia</i>	<i>Plantago sempervirens</i>	
	<i>Pyrus spinosa</i>	<i>Rosa qr.canina</i>	<i>Scabiosa atropurpurea</i>	
	<i>Rhamnus alaternus</i>	<i>Rosmarinus officinalis</i>	<i>Sedum nicaense</i>	
	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Rubus caesius</i>	<i>Trifolium angustifolium</i>	
	<i>Sorbus domestica</i>	<i>Rubus ulmifolius</i>	<i>Vicia cracca</i>	
	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Sambucus ebulus</i>		
	<i>Viburnum tinus</i>	<i>Spartium junceum</i>		
Possible mais s'assurer que les plantes viennent de France				
<i>Tilia cordata</i>	<i>Quercus ilex</i>	<i>Quercus coccifera</i>		
	<i>Prunus dulcis</i>	<i>Thymus vulgaris</i>		
	<i>Olea europaea</i>			
	<i>Arbutus unedo</i>			

ANNEXE 6 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1. Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité seront regroupés. Ils seront de préférence intégrés dans un coffre fermé.

2. Climatiseurs

Les climatiseurs doivent être posés de préférence sur des espaces non visibles depuis les voies et emprises publiques. Lorsque cela est impossible techniquement, toutes les solutions doivent être étudiées afin de limiter l'impact visuel des blocs de climatisation en façade. En dehors d'une pose sur balcon où l'installation est partiellement cachée des regards par le garde-corps, il pourra être réfléchi à disposer les installations au plus haut de la façade de façon à ne pas entrer dans le champ de vision du piéton ou de l'automobiliste. Aussi, il pourra être envisagé de dissimuler les blocs derrière un habillage tels que panneaux de bois ou plaques métalliques. Toutefois, ces éléments de dissimulation doivent être eux aussi pensés pour s'intégrer à la composition de la façade. Un simple coffre autour du bloc ne permet pas toujours à lui seul d'intégrer visuellement les éléments techniques à la construction et peut avoir l'effet contraire qu'escompté.

Par ailleurs, lorsque plusieurs climatiseurs doivent être installés et qu'ils nécessitent une implantation en façade, il est préférable de regrouper l'ensemble des blocs en un lieu sur la façade afin de faciliter leur intégration et leur dissimulation harmonieuse.

Pour les locaux commerciaux, les blocs de climatisation peuvent facilement s'intégrer à l'enseigne ou au coffre des systèmes de fermeture.



Exemples d'intégration harmonieuse (sources : photo de gauche cacheclimatisation.com et photo de droite stylecie.com)

3. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées. Elles ne porteront pas atteinte aux éléments architecturaux et aux divers éléments de décors.

COMMUNE DE SAINT-PAUL-ET-VALMALLE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

