

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 DU PLU



Commune de Sérignan

Pièce 2 : Règlement

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée par DCM du 24/09/2012

Modification simplifiée du PLU approuvée par DCM le 23/09/2013

Modification du PLU approuvée par DCM le 23/09/2013

Modification Simplifiée n°2 du PLU approuvée par DCM le 13/04/2015



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	43
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUZ1	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ2	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0	73
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	75
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT	87

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE II – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 – Les lois d'aménagement et d'urbanisme définies aux articles suivants du Code de l'Urbanisme :

L 110 : Principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,

L 121-1 : Principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,

L 111-1-1 : Les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L 145-1 et suivants et L 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Notamment les autres lois :

La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de plan d'aménagement et notamment l'article L332-15 du code de l'urbanisme qu'elle a instauré sur des équipements propres dont la réalisation peut-être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occupation ou d'utiliser le sol,

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,

La loi du 3 Janvier 1992 sur l'eau,

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets,

La loi sur le bruit du 31 Décembre 1992, le décret d'application du 9 Janvier 1995 et l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,

La loi " paysage " du 8 Janvier 1993,

La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 Février 1995,

La loi sur l'air du 30 Décembre 1996,

La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999,

La loi du 17 Janvier 2001 et son décret d'application du 16 Janvier 2002 sur l'archéologie préventive,

La loi sur la protection de la forêt du 9 Juillet 2001,

La loi du 13 Décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU),

La loi du 2 Juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat (UH) et son décret d'application N° 2004 – 531 du 9 Juin 2004,

La loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,

La loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

La loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

La loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

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

R 111-2 : salubrité et sécurité publique,

R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement,

R 111-21 : respect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4 – Les périmètres visés à l'article R 123-19 qui ont des effets sur l'occupation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L 211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,

les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L 421-3),

Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,

Les périmètres des secteurs sauvegardés (L 313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L 313-4),

Les périmètres de sursis à statuer (L 111-10),

Les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble (L 332-9),

Les périmètres de zone d'Aménagement Concerté (L 311-1).

5 – Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 (dernier alinéa), L 311-2, et L 313-2 ainsi que l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6 – Les articles L 111-9 et L 421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 – Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 et R 126-1 du Code de l'Urbanisme mentionnées en annexes.

A l'expiration du délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

8 – Les règles spécifiques aux lotissements s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme.

9 – Les règles d'aménagement ainsi que le plan d'aménagement des ZAC approuvées figurant dans le PLU.

10 – Les périmètres sensibles des départements (L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

11 – La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 Septembre 1941 et les décrets des 5 Février 1986 et 25 Février 1993.

En application des articles L 123-1-7 et R 123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R 123-3-2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

la zone UA (UAa et UAb),

la zone UB

la zone UC

la zone UD

la zone UE.

La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

la zone AUZ (AUZ1 et AUZ2)

la zone AUE,

la zone AUL

la zone AUO

La zone agricole comprend les zones suivantes :

la zone A,

la zone AO

La zone naturelle comprend les zones suivantes :

la zone N,

la zone NL

la zone Nj

la zone Nzf

la zone NT (NTa et NTc)

Le règlement d'assainissement des eaux usées.

Se superposent aux articles 1 à 14 de chaque zone, des obligations réglementaires concernant les zones d'assainissement des eaux usées.

Le zonage des eaux usées a été défini à partir du **schéma directeur d'assainissement d'eaux usées** élaboré par le bureau d'études BCEOM sur l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABEME) et pour le compte de celle-ci.

Emplacements réservés et espaces boisés classés.

Des servitudes particulières peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme, elles sont réglementées par le code de l'urbanisme :

Les emplacements réservés par les articles L123-9, L124-2, L423-1, R123-22 et R123-32.

Les espaces boisés classés par les articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-4.

Leur énoncé est pour la plupart repris en annexe au présent règlement pour information.

ARTICLE IV- ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE V – CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles fixées par voie réglementaire.

ARTICLE VI – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

La commune de Sérignan est concernée par le PPRI Bassin Versant de l'Orb n°2011-OI-1390 du 23 juin 2011.

Le dossier complet est annexé en pièce 5.4 du PLU. De plus, le plan réglementaire est reporté sur le plan de zonage du PLU.

Le règlement du PPRI

D'un côté, la superposition de l'aléa fluvial dû aux débordements de l'Orb, et de l'aléa marin dû aux tempêtes marines, a permis d'établir une carte de synthèse des aléas.

De l'autre côté, la délimitation des enjeux a permis de séparer les zones dites urbanisées des autres zones.

Le croisement de ces informations permet d'arriver à la carte réglementaire, à partir de la grille simple suivante :

enjeux \ aléa	fort (zones urbaines)	modéré (zones "naturelles")
<i>De déferlement</i>	zone de danger rouge RD	zone de danger rouge RD
<i>fort</i>	zone de danger rouge Ru	zone de danger rouge Rn
<i>modéré</i>	zone de précaution bleue Bu	zone de précaution rouge Rp
<i>nul ou exceptionnel</i>	zone de précaution Z1 ou Z2	zone de précaution Z1 ou Z2

Champs d'application

Les règles d'urbanisme applicables aux projets nouveaux et aux modifications de constructions existantes ont un caractère obligatoire et s'appliquent impérativement aux projets nouveaux, à toute utilisation ou occupation du sol, ainsi qu'à la gestion des biens existants. Pour chacune des zones rouges, bleues et blanches, un corps de règles a été établi. Le règlement est constitué de quatre chapitres relatifs aux quatre zones : les rouges de danger (RU et RN), la rouge de précaution (RP) puis les zones bleues de précaution (BU) et la zone de précaution blanche.

Ces chapitres comportent deux parties :

SONT INTERDITS qui indique les activités et occupations interdites

SONT ADMIS qui précise sous quelles conditions des activités peuvent être admises.

Dans chacun de ces chapitres, les règles sont destinées à répondre aux objectifs principaux qui ont motivé la rédaction de ces prescriptions :

- la sauvegarde des habitants et la protection des biens existants
- la préservation des champs d'expansion des crues

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.

Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.

On distingue deux sous-secteurs :

- Un secteur UA a correspondant au centre ancien
- Un secteur UA b correspondant à sa première extension

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont **admises sous conditions** :

- Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.
- les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
 - o Et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

§ I – ACCES

L'accès sur la voie publique ne doit présenter aucun risque pour les usagers. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

§ II – VOIRIE

Toutes constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées aux caractéristiques suffisantes correspondant aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres, et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules de tout genre.

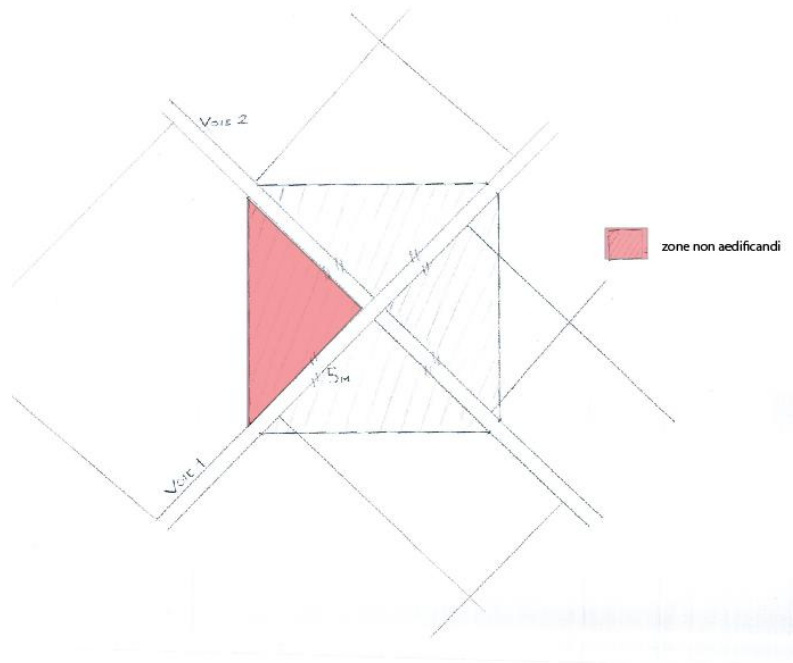
Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

EN SECTEUR UAb,

La largeur des voies devra être au minimum de 8 mètres.

Dans le cas d'un prolongement de voie, la largeur devra respecter l'alignement existant.

A l'intersection de deux ou de plusieurs voies, la zone non ædificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.



ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau communal doit être de type domestique.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales

vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- **Soit** lorsque le projet intéresse au moins un coté complet d'îlots,
- **Soit** lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- **Soit** lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- **De même**, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas des piscines :

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

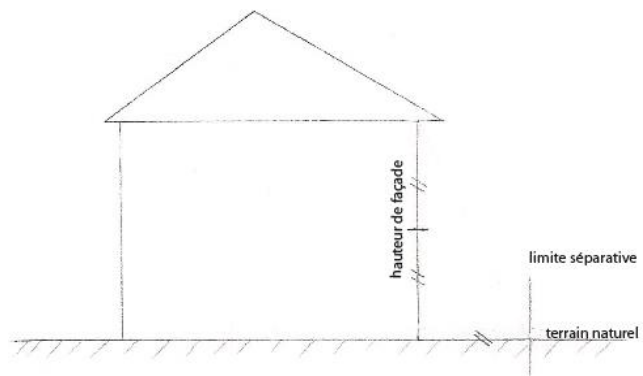
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur de 15 m, des constructions peuvent être édifiées, le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement et de transformation de bâtiments existant à la date de publication du PLU et ne modifiant pas l'emprise du bâtiment.

La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne joignant pas la limite au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance ne doit pas être inférieure à 3 m. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- **Soit** lorsque la hauteur totale (au faîtage) de la construction ne dépasse pas 4 m et que la longueur totale à mesurer le long de la limite séparative n'excède pas 10 m maximum.
- **Soit** si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- **Soit** si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- **Soit** si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'une fraction d'îlot et ayant une façade sur l'alignement supérieure ou égale à 20 m.
- **De plus**, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas des piscines :

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à la limite séparative qui sera aménagée en plage.

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

Lorsque les constructions ne sont pas contigües, les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin, par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs absolues respectives $L = \frac{H1+H2}{3}$

3

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3m.

Toutefois, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur totale autorisée,
- l'autre fixe le nombre maximal de niveaux par rapport au terrain naturel,

HAUTEUR TOTALE

La hauteur maximale des constructions est de **10 mètres** à l'égout des toitures, soit **R+3**.

Dans les cas de terrain en pente, elle peut être supérieure du côté de la façade opposée.

Toutefois, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

HAUTEUR RELATIVE

La hauteur de toute construction doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée, et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne, soit la moins élevée, soit la plus élevée.

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

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

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé (R+3).

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de transformations, extensions n'entraînant pas une augmentation de plus de 10% de la surface de planchers existants.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

§1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Les 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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Afin de préserver la silhouette du vieux village, les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

- les toitures doivent être en tuiles rondes véritables, de tonalité non uniforme, claire et non rouge, tout type similaire étant interdit. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 100 % de l'emprise au sol en cas de bâtiment d'intérêt général ou associatif et sur 30 % de l'emprise au sol dans les autres cas ;
- les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux ;
- les remaniements d'ouvertures en façades, nécessaires à l'amélioration de l'habitat peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires verticales, sont respectées ;
- les climatiseurs en saillies de façades sont interdits ;
- la polychromie des constructions devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants, ainsi que du bâti existant et se conformer à la palette de couleur disponible en mairie.
- Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

§2 REHABILITATION DU BATI

1. LES FAÇADES

1.1 La composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades, notamment sur le bâti du XIXème.

L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

1.2 La nature des enduits

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits.

Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

L'enduit utilisé sera réalisé à partir de chaux naturelle (CAEB ou XHN).

Les enduits au ciment, ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont interdits. Leur purge systématique est souhaitable.

1.3 La finition des enduits

En fonction du caractère architectural du bâtiment concerné, les divers types de définitions suivants pourront être envisagés :

- Taloché fin
- Lissé à la truelle
- Gratté

Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.

1.4 Les matériaux interdits

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...

Ainsi que les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

1.5 Le décor de façade

A l'occasion du ravalement des façades, les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle ; les encadrements en pierre moulurés ou sculptés lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés et mis en valeur.

1.6 Les grilles et les balcons

Les balcons débordant de plus de 30 cm sur le domaine public sont à proscrire.

Seul le métal pourra être utilisé pour les grilles et les garde-corps.

Les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont à proscrire.

Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple, avec main courante et lisse basse.

1.7 Les auvents

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont à proscrire.

1.8 Les climatiseurs

La pose d'un climatiseur sur façade extérieure constitue une modification de cette façade.

Elle doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Respecter l'ordonnancement de la façade et ses éléments architecturaux (corniche, encadrement...).

2. LES OUVERTURES

2.1 Les percements

L'accès au volume bâti ne donnera pas lieu à création de poche ou de creux dans la façade.

Les ouvertures créées auront des proportions verticales rectangulaires plus hautes que larges.

A l'occasion de travaux, les percements récents, de proportion carrée ou rectangulaire horizontale, seront modifiés, afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques.

2.2 Les appuis et les seuils

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord de nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont à proscrire.

Seuls les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés.

Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite. Les grés et les faïences sont proscrits.

2.3 Les encadrements de baies

Les encadrements des baies saillants en pierre de taille appareillée, seront systématiquement conservés.

Ils seront créés suivant le modèle des existants, dans le cas de percement ou de modifications d'ouvertures.

2.4 Les menuiseries

Les volets à écharpe en Z sont proscrits.

La menuiserie sera placée en fond de tableau, soit à une vingtaine de centimètres en retrait du nu extérieur de la façade.

Les menuiseries anciennes qui présentent un intérêt patrimonial (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet, ou remplacées à l'identique afin de maintenir leur qualité.

3. LES TOITURES : POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION DU BATI

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.

3.1 Les couvertures

La création de terrasses en décaissé de toiture est interdite.

La pente des toitures n'excédera pas 33%.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou similaire de teinte vieillie, non uniforme.

Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les égouts de toitures seront traités par des génoises maçonnées, non peintes.

Toutefois, dans la partie de la zone non concernée par le périmètre de protection d'un Monument Historique, les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 100 % de l'emprise au sol en cas de bâtiment d'intérêt général ou associatif et sur 30 % de l'emprise au sol dans les autres cas ;

Cas particulier pour les immeubles compris dans le périmètre de protection d'un Monument Historique : la conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

Toutefois, les toits terrasses peuvent être autorisés :

- sur une surface maximale de 10m² non visibles du domaine public uniquement en cas d'habitation,
- ou sur 100 % de l'emprise au sol uniquement en cas de bâtiment d'intérêt général ou associatif.

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

3.2 Les conduits de cheminée

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer seront regroupés au maximum dans des souches communes.

Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près possible du faîtage.

3.3 La zinguerie

Eaux pluviales

Les chéneaux et les chutes d'eau pluviale doivent être en zinc, avec dauphin en fonte éventuel. Le zinc sera mat, non brillant. Dans tous les cas, le P.V.C. est à proscrire.

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales en terre cuite vernissées seront restaurés à l'identique.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Evacuation des eaux usées

Aucune chute d'eau usée ne devra être visible en façade.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher (hors annexes) avec au minimum une place par logement ;

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété ;
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques 50 places de stationnement pour 100 lits ;
- pour les établissements commerciaux :

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre.

Salles de spectacles et de réunions-restaurants

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

- pour les établissements d'enseignement :

Etablissements du premier degré

Une place et demie de stationnement par classe.

Etablissements du second degré

Deux places de stationnement par classe.

Université et établissements d'enseignement pour adultes

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Tous ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public.

Pour les logements sociaux :

Au regard de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour certaines catégories de logement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de surface supérieure ou égale à 500m² doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate au centre de l'agglomération, zone d'habitat et de service de caractère semi-continu, constituée principalement d'immeubles collectifs.

Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.
- les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages

et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.

- Et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentera 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 pour la circulation publique.

§ II – VOIRIE

La largeur des voies devra être au minimum de **8 mètres pour les voies à double sens et 7 mètres pour les voies à sens unique.**

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau communal doit être de type domestique.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Cas des opérations d'ensemble et / ou groupées :

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble et ou groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Les constructions doivent s'édifier :

- **soit** à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,

(L'implantation à l'alignement des voies et espaces publics a pour but de promouvoir un urbanisme de rues et de places dont la caractéristique est la continuité du bâti sur rue).

- **soit** en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Des implantations différentes peuvent être également admises dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de **constructions groupées**.

De même, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas des piscines :

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

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

- pour une construction projetée, sur une parcelle existante ayant une largeur inférieure ou égale à 14 m.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes nouvelles telles que garages, remises, etc....ne dépassant pas 4 m de hauteur totale et 10 m de longueur totale à mesurer le long de la limite séparative.
- pour édifier des bâtiments jointifs en mitoyenneté de dimension sensiblement équivalente.
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- les constructions pourront être jumelées par le garage.
- De même, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas des piscines :

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à la limite séparative qui sera aménagée en plage.

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

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

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garage ou d'annexes dans la limite de **4 m** de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à **3 m**.

Toutefois, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale des constructions est de **10 m** à l'égout des toitures soit **R+3**.

HAUTEUR RELATIVE

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

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

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

Toutefois, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les 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.

Les installations liées au photovoltaïque et destinées aux dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture sont autorisées ;

Afin de préserver la silhouette du vieux village, les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

les toitures doivent être en tuiles rondes véritables, de tonalité non uniforme, claire et non rouge, tout type similaire étant interdit.

Toutefois, dans la partie de la zone non concernée par le périmètre de protection d'un Monument Historique, les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 100 % de l'emprise au sol en cas de bâtiment d'intérêt général ou associatif et sur 30 % de l'emprise au sol dans les autres cas ;

Cas particulier pour la réhabilitation des immeubles compris dans le périmètre de protection d'un Monument Historique : la conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

Toutefois, les toits terrasses peuvent être autorisés :

- sur une surface maximale de 10m² non visibles du domaine public uniquement en cas d'habitation,
- ou sur 100 % de l'emprise au sol uniquement en cas de bâtiment d'intérêt général ou associatif.

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

- les climatiseurs en saillies de façades sont interdits ;

- la polychromie des constructions devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants, ainsi que du bâti existant et se conformer à la palette de couleur disponible en mairie.

Dans un souci de préserver l'intérêt des lieux, il est recommandé de clôturer les parcelles à l'aide de clôtures végétales. Dans tous les cas, les murs de clôture doivent respecter le règlement des zones inondables annexé dans les dispositions générales.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de 60m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60m² de surface de plancher ;

Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement ;

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

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

Pour les logements sociaux :

Au regard de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour certaines catégories de logement.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Chaque opération de construction ou d'opération d'ensemble de plus de 10 logements doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne composée essentiellement de collectifs et d'individuels groupés ou isolés.

Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les campings.
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- les casses automobiles.
- les installations de stockage et de traitement des déchets.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.
- les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.
- les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.

- Et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

§ I – ACCES

L'accès sur la voie publique ne doit présenter aucun risque pour les usagers. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

Voies concernées par l'interdiction de l'accès direct

évitement Villeneuve – Sérignan (section RD37 – RD19)

§ II – VOIRIE

Toutes constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées aux caractéristiques suffisantes conformément aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc.

La largeur des voies devra être au minimum de **8 mètres pour les voies à double sens et 7 mètres pour les voies à sens unique.**

Les voies en impasse ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100m et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules de tout genre.

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non ædificandi, située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5m.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau communal doit être de type domestique.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Cas des opérations d'ensemble et / ou groupées :

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble et ou groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Le recul minimal est de **5 m** par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non ædificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non ædificandi adjacentes, mesurent 5m.

Toutefois, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas particuliers :

- Evitement de Villeneuve-Sérignan Section RD 37 – RD 19 : recul de 15 m de part et d'autre de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 10 m pour les autres bâtiments.
- RD 64 : recul de 35 m de part et d'autre de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres bâtiments.

Cas des piscines :

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **3m**.

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

- Soit lorsqu'il s'agit de constructions annexes nouvelles telles que garage, remises, etc...ne dépassant pas 4 m de hauteur totale et 10m de longueur totale à mesurer le long de la limite séparative.
- Soit pour édifier des bâtiments jointifs en mitoyenneté de dimension sensiblement équivalente.
- Soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- Soit les constructions pourront être jumelées par le garage.
- **De même**, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas des piscines :

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à la limite séparative qui sera aménagé en plage.

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

A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin, par une distance au moins égale à la moitié de la somme de leurs hauteurs $L = \frac{H1+H2}{2}$

2

Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées des seules ouvertures des pièces non habitables la distance visée ci-dessus peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment.

A moins d'être contigus, les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L = H/2$).

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 m.

Toutefois, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

HAUTEUR TOTALE

La hauteur maximale autorisée d'une construction nouvelle est de **8,50m** à l'égout des toitures soit **R+2**.

Toutefois, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

HAUTEUR RELATIVE

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H$).

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait (R) de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement ($H=L+R$). Pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de l'emprise de la voie privée sera assimilée à la largeur réglementaire des emprises des voies publiques, soit 8m ($H=L=8m$, ou $H=8m+R$) s'il existe un retrait obligatoire.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les 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.

Les installations liées au photovoltaïque et destinées aux dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture sont autorisées.

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement des constructions existantes à la date de publication du PLU et ne portant pas modification d'affectation des locaux.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher (hors annexes) avec au minimum une place par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété ;
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques 50 places de stationnement pour 100 lits ;
- pour les établissements commerciaux :

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre.

Salles de spectacles et de réunions-restaurants

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

- pour les établissements d'enseignement :

Etablissements du premier degré

Une place et demi de stationnement par classe.

Etablissements du second degré

Deux places de stationnement par classe.

Université et établissements d'enseignement pour adultes

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Tous ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public.

Pour les logements sociaux

Au regard de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour certaines catégories de logement.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de surface supérieure ou égale à 500m² doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne composée essentiellement de collectifs et d'individuels groupés ou isolés. Elle correspond au site du Cosse de Falgairas en conurbation avec Valras-Plage.

Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.
- les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à

garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.

- Et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol admises à l'article UD 2 seront interdites si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur les sections des routes nationales et routes départementales désignées ci-dessus.

§ II – VOIRIE

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

La largeur de passage devra être au minimum de **8 mètres**.

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

La largeur des voies devra être au minimum de **8 mètres pour les voies à double sens et 7 mètres pour les voies à sens unique.**

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

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

ASSAINISSEMENT**EAUX USEES**

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau communal doit être de type domestique.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Cas des opérations d'ensemble et / ou groupées :

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble et ou groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

- Voies communales

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **Soit** lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- **Soit** à l'intersection de deux ou plusieurs voies : dans ce cas, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 m.

Nota : en bordure de voies communales, les bassins de piscine peuvent être implantés à 3 m de l'alignement futur. Les annexes, (plongeoins, locaux techniques), doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement futur.

- **De plus**, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas des piscines :

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

Soit lorsqu'il s'agit de constructions annexes nouvelles telles que garage, remises, etc....ne dépassant pas 4 m de hauteur totale et 10 m de longueur totale à mesurer le long de la limite séparative.

Soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,

Soit lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Soit les constructions peuvent être jumelées par le garage.

De même, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas des piscines :

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul de 1m par rapport à la limite séparative qui sera aménagée en plage.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,00 m de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

Toutefois, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur totale autorisée,
- l'autre fixe le nombre maximal de niveaux par rapport au terrain naturel,

HAUTEUR TOTALE

La hauteur maximale des constructions, à l'égout des toitures est fixée à **7,50 m et R + 1**.

HAUTEUR RELATIVE

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

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie de bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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.

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

Aspect extérieur des constructions

Les constructions faisant référence au bâti régional traditionnel utiliseront un vocabulaire architectural dont les caractéristiques sont les suivantes :

- **matériau de toiture** : la tuile canal qui est le matériau traditionnellement utilisé dans toute la région et qui impose une pente de toiture comprise entre 15 et 30 % ; leur teinte sera plutôt claire : rosée ou ocree ;
- **enduit** : utiliser des enduits à base de chaux ou bien en ciment teinté ; éviter absolument les enduits plastiques ; préférer les finitions talochées, grattées, rabotées et poncées, avec possibilité de teinter en masse ;
- **éléments de maçonnerie et décors** : le soubassement des murs et l'encadrement des fenêtres peut être souligné par une teinte différente, blanche de préférence ;
- **ouvertures** : respecter les proportions verticales (rapport d'environ 1,5 entre la hauteur et la largeur) ;
- **menuiseries** : les portes et les volets seront de préférence en bois peints de couleurs neutres ; les volets peuvent être composés de lames verticales ou bien persiennés ; la couleur bois et l'aspect ciré sont à éviter.

Ces recommandations n'ont pas pour objectif de figer la production architecturale. Elles visent à améliorer l'aspect néo-traditionnel du bâti qui caractérise la plupart des maisons de lotissements et qui contribue à dénaturer le paysage urbain.

En cas de projet architectural contemporain, l'utilisation de formes et matériaux différents pourra être autorisée ; par exemple, la toiture-terrasse, le bois et le béton bruts pour la construction, les ouvertures horizontales, etc.

Les clôtures

A l'échelle d'un lotissement ou d'une rue, les clôtures doivent être semblables afin d'offrir un ensemble harmonieux.

Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur de 2 mètres de haut enduit ;
- soit d'un mur-bahut de 1,00 m surmonté d'un élément de 40 cm de haut, d'aspect plus léger : lisses en bois, treillage, claustras de béton.

L'enduit des murs et murs-bahut doit être réalisé de préférence à base de chaux, ou encore en ciment teinté, en continuité avec l'enduit de la maison.

Les boîtiers d'eau seront placés dans le sol ou intégrés au mur de clôture avec les boîtiers (EDF, GDF, Télécom), soit en les regroupant dans un seul coffret, soit en les plaçant dans le retrait de l'entrée.

Pour une meilleure maîtrise de la mise en oeuvre, les clôtures peuvent être réalisées partiellement (mur bahut brut) par l'aménageur. La personnalisation de chacune pourra se faire ensuite par le choix de l'enduit, de la couleur, du végétal, par la forme du portail.

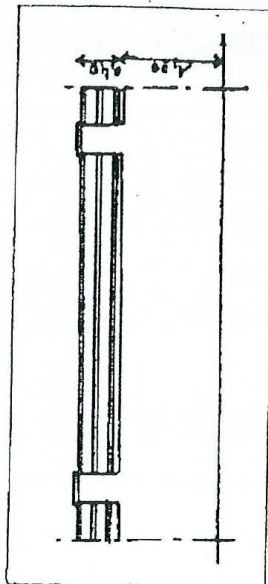
Traitement de la limite sud de la zone urbaine

Lorsque les lotissements jouxtent des terrains naturels, les haies qui accompagnent les clôtures doivent être dominantes. Il faut éviter les haies uniformes, faites d'essence monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier amande...) et préférer des haies composées d'essences capables d'évoluer au fil des saisons, à base d'essence méridionales variées, avec possibilités de mélange.

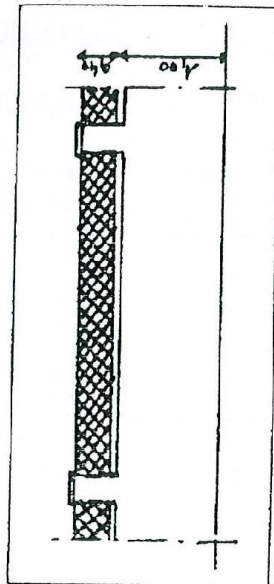
Les essences végétales recommandées :

- en haie haute (2 mètres) : eleanthus ebbingei, photinia 'Red Robin', laurier-tin, laurier-sauce, Blanquette, Griseline, Pittospre à feuille ténue
- en haie basse (1,50 mètres) : abelia, coronille glauca, myrte larentine, bambou sacré, romarin officinal, rosier de chine, sauge à petites feuilles, saude de Jérusalem, véronique arborescente, etc
- plantes grimpances : Trompette de Jénicho, Passiflore, Jasmin de Chine, Vigne vierge, Dentelaire du Cap, Renouée.

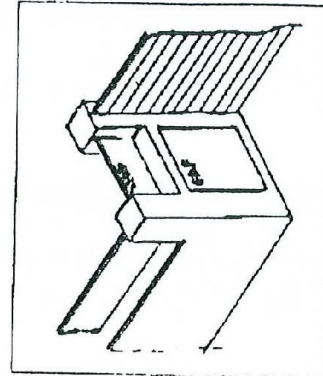
(se référer à la plaquette PAYSAGE ET SANTE éditée par la CAUE de l'Hérault)



Mur-bahut avec lisses de bois



Mur-bahut avec treillis



Intégration des boîtiers dans le retrait de l'entrée



ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

1 - pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

2 - pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'affectation spéciale :

- industrie viticole
- commerce viticole

Cette zone est concernée par le risque naturel d'inondation délimité par le P.P.R.I. Aussi, les règles spécifiques rappelées dans les dispositions générales qui en découlent viennent en complément aux règles d'urbanisme ci-après.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- les constructions d'habitation et leurs annexes non admises à l'article UE 2
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les occupations et activités temporaires (parc d'attraction, fête foraines, marchés...) en dehors de la période du 1^{er} mai au 30 septembre.
- les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont autorisées sous réserve de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

§ II – VOIRIE

La largeur de la plate-forme d'un tel passage qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. doit avoir au moins **8 mètres** pour toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles, ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles.

Les voies publiques ou privées desservant les opérations d'ensemble à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme de 12 m au moins avec une chaussée de **7 m au minimum**, les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 m et être terminées par un rond-point giratoire afin de permettre aux véhicules de tourner.

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi, située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5m.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau communal doit être de type domestique.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Cas des opérations d'ensemble et / ou groupées :

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble et/ou groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Les constructions doivent être implantées à **5 m** de l'alignement des voies.

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

Tout bâtiment industriel ou d'entrepôt nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins **5 m**. Toutefois, et nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessous, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

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

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m de l'égout des toitures.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Les installations liées au photovoltaïque et destinées aux dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture sont autorisées.

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les établissements viticoles :

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de la construction, toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

- pour les établissements commerciaux :

Commerces liés à cette activité :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Dans tous les cas les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement et de manutention devront être réservés.

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 500m² ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

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

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUZ1

CARACTERE DE LA ZONE AUZ1

Cette zone non équipée, est dite secteur de la *Garenne*. Elle sera ouverte à l'urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble de type ZAC, dédiée à de l'habitat sous différentes formes ainsi qu'à des équipements publics qui devront prendre en compte les orientations d'aménagement du PLU (pièce 2-a).

Elle devra en outre comporter 30 % de logements locatifs aidés.

Certaines parcelles communales pourront faire l'objet d'opérations particulières pouvant accueillir jusqu'à 100 % de logements sociaux.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **révision simplifiée du PLU**. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUZ1 - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUZ1 - 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUZ2 correspond au périmètre de la ZAC « les Jardins de Sérignan » dont le dossier de réalisation a été approuvé le 4 novembre 1990 et modifié le 7 juin 1994.

Le nombre total de résidences principales prévues sur la zone devra comporter obligatoirement 30 % minimum de logements locatifs sociaux.

Le présent règlement sera complété dans le cadre des Cahiers des Charges de Cession de Terrains de la ZAC, notamment avec un Cahier de Prescriptions Architecturales.

ARTICLE AUZ2 - 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts
- les caves viticoles
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...

ARTICLE AUZ2 - 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après ne sont admises qu'à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une **Zone d'Aménagement Concerté** et qu'elles respectent les dispositions prévues au règlement du **PPRI** présentées dans les dispositions générales du règlement :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les constructions à usage d'habitation (sous forme de logements collectifs, d'ensemble de logements groupés ou de logements individuels ainsi que leurs annexes), de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, les installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine),

- Le nombre total de résidences principales prévues sur la zone devra comporter obligatoirement 30 % minimum de logements locatifs sociaux.
- les équipements d'intérêt général,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à l'aménagement de l'opération admis dans cette zone,
- les piscines,
- les clôtures,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - ♦ Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - ♦ Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - ♦ Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

ARTICLE AUZ2 - 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...) et à éviter tout danger. Et, en tout état de cause, chaque accès devra respecter le schéma de fonctionnement du secteur qui sera défini par le cahier des prescriptions architecturales et d'aménagement.

§ II – VOIRIE

Outre les voies primaires et secondaires, dont les caractéristiques sont indiquées dans les intentions d'aménagement du secteur, les voies doivent répondre aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie et de la protection civile et à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

§ III – CHEMINEMENT DOUX (PIETON-CYCLISTES)

Ils seront privilégiés et adaptés au schéma de fonctionnement global de la zone.

ARTICLE AUZ2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

§ 1 - EAUX USEES

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

§ 2 - EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sinon l'installation doit être plus discrète possible.

Cas des opérations d'ensemble et / ou groupées :

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble et/ou groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUZ2 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUZ2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il convient de se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

ARTICLE AUZ2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il convient de se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

ARTICLE AUZ2 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE AUZ2 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUZ2 - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout plancher habitable devra être réalisé conformément au PPRI.

Il convient de se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

ARTICLE AUZ2 - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les cas, les constructions devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales et d'aménagement dont le respect est indispensable pour la délivrance du permis de construire.

D'une manière générale, 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 bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Expression architecturale :

La qualité architecturale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec le même soin.

Polychromie

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes annexée au cahier des prescriptions architecturales et d'aménagement.

Energies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Cheminée

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que telle.

Clôtures sur voies

- terrain dont la cote altimétrique est inférieure à 2 m NGF : lorsqu'une clôture est réalisée, elle sera constituée par une haie vive et doublée côté propriété par un grillage de 1.80 m maximum.

- terrain dont la cote altimétrique est supérieure à 2 m NGF : lorsqu'une clôture est réalisée, elle sera constituée soit par un mur bahut, soit par un mur bahut surmonté d'un grillage soit par un simple grillage, le tout d'une hauteur maximum de 1.80 m.

Niches à compteurs ou blocs techniques

Ils devront être incorporés dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie du portail ou implantés dans les conditions fixées par le cahier des prescriptions architecturales et d'aménagement.

Pour plus de précisions, il convient de se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

ARTICLE AUZ2 - 12 – STATIONNEMENT

Habitat individuel :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Habitat collectif :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement créé.

Logement social :

Pour les opérations de logements sociaux, il est exigé 1 place de stationnement par logement pour la tranche de 0 à 20 logements, 0.8 place de stationnement par logement pour la tranche de 21 à 50 logements et 0.5 place de stationnement par logement dès le 51ème logement.

Activités commerciales :

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Hôtels :

Une place par chambre.

Les opérations d'ensemble devront comporter, en plus des 2 places par logement prévues ci-dessus, des stationnements visiteurs positionnés de façon à ne pas gêner la circulation des piétons ou des cyclistes et ce, à raison de 2 places minimum pour 3 logements créés.

ARTICLE AUZ2 - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il convient de se référer au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Ils devront notamment recevoir au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espace libre.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Le choix des essences sera de type méditerranéen.

ARTICLE AUZ2- 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface maximale de plancher pouvant être développée est de 176.803 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, en façade de la RD64, au lieudit « La Jasse Neuve » est destinée à l'urbanisation *et à l'implantation d'équipements et d'infrastructures liés* :

Aux équipements ou bâtiments publics et projets d'intérêt général,

Aux équipements d'infrastructure d'intérêt général de type Lycée et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif obligatoires et liés au lycée,

Aux activités touristiques « en dur » (hôtel, restaurant, café, résidences seniors, résidences services...),

Aux activités sportives et culturelles telles que : terrains de sport, gymnase, musée, salle de conférence...,

Aux activités médicales et para-médicales, ainsi que balnéothérapie et thalasso.

Ce secteur n'a pas vocation à accueillir d'aires de camping ou de stationnement de caravanes. Il constitue plutôt un espace vitrine pour développer une nouvelle centralité autour du tourisme médical ou paramédical en lien avec un lycée et des équipements publics.

Cette zone est concernée par le risque naturel d'inondation délimité par le P.P.R.I. Aussi, les règles spécifiques qui en découlent viennent en complément des règles d'urbanisme ci-après, (voir Titre I, article III du présent document.).

ARTICLE AUL- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...

ARTICLE AUL - 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après ne sont admises qu'à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** compatible avec un plan d'aménagement cohérent du secteur.

- **Les installations et constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures**
 - les équipements et bâtiments publics,
 - les équipements d'infrastructure d'intérêt général de type Lycée et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif obligatoires et liés au lycée,
- **Les équipements culturels, sportifs et de loisirs, médicaux, paramédicaux ainsi que balnéothérapie et thalasso.**
 - **Les équipements, bâtiments et installations liées au tourisme (hors camping) :**
 - Hôtels avec programme d'habitat résidentiel,
 - Les villages de vacances sans HLL ni PRL,
 - Résidence de tourisme,
 - Résidence de service,
 - Résidence Personnes Agées.
- **Les équipements de services et commerciaux liés au fonctionnement de la zone.**
- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** ne sont admises que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles devront s'inscrire obligatoirement dans un plan d'aménagement d'ensemble,
 - Elles devront intégrer obligatoirement un projet d'éco quartier
 - Elles ne pourront occuper que 20% de la superficie de la zone
 - Les opérations générant la création de 4 logements et plus devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE AUL 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Interdiction d'accès nouveaux

Sont concernés : RD64

§ II – VOIRIE

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

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

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles à l'arrière.

Occupation du domaine public départemental

Toute occupation reste soumise aux règles du Code de la Voirie Routière et Règlement de la Voirie Départementale pour les routes départementales.

Visibilité aux carrefours

Selon l'arrêté préfectoral n°2007/01/1068 du 1^{er} juin 2007, la RD 64 est affectée par le bruit sur un secteur de 250 m de part et d'autre de son axe.

§ III – CHEMINEMENT DOUX (PIETON-CYCLISTES)

Ils seront privilégiés et adaptés au schéma de fonctionnement global de la zone.

ARTICLE AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau communal doit être de type domestique.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE AUL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne devront en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Le recul minimal est de **5 m** par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5m.

De même, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Cas particulier : RD 64

- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35m minimum de l'axe de ces voies,
- les constructions destinées à un autre usage doivent être implantées à 25m minimum de l'axe de ces voies.
- Dans la section de la RD 64 concernée par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises à l'article AUL-1 doivent être implantées à 100 m de l'axe de la voie.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à **5m** des limites séparatives, sauf accord entre voisins pour construire des bâtiments mitoyens ou jointifs.

Les équipements, les bâtiments publics, les équipements d'infrastructure d'intérêt général de type Lycée, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ce dernier seront implantés avec un recul minimum de **3 m** ou en limite séparative.

Toutefois, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

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

Sans objet.

ARTICLE AUL 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur totale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur maximale mesurée à l'égout des constructions est la suivante : pour l'ensemble des bâtiments, soit **15 m** à l'égout des toitures (à l'exception du gymnase ou tout autre équipement sportif dont la hauteur n'est pas réglementée).

HAUTEUR RELATIVE

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

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

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

Toutefois, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent s'inscrire dans le cadre d'un **projet architectural global** justifiant de la prise en compte du caractère et de l'intérêt du site et de la préservation du paysage proche, naturel ou urbain.

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire ou du permis d'aménager devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments devra être justifiée en tenant compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain et notamment depuis le rivage.

Talus

Ils doivent être recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions différentes. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

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

Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les déclarations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

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

Clôture

La clôture du site du lycée sera constituée de grilles à mailles soudées verticales.

Energies renouvelables

Seront autorisés :

Des capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire des logements, du restaurant, de l'internat. Les installations liées au photovoltaïque et destinées aux dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture sont autorisées.

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

ARTICLE AUL 12 – 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 desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les dimensions des places de parking seront de 2,50 mètres sur 5 mètres. En cas de stationnement le long des voies, il sera toléré une largeur minimale de 2 mètres. Pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, la largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des vélos est de 1,50 m² par place de stationnement. 1 emplacement sera imposé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels : 1 place par chambre.

Pour les résidences services et les résidences hôtelières : 1 place pour 2 unités d'hébergement.

Bureaux et services : 1 surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

Pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels la surface réservée au stationnement devra être déterminée en fonction des besoins.

ARTICLE AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Ils devront notamment recevoir au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espace libre. Un programme de plantation devra obligatoirement être joint à toute demande d'autorisation administrative. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

Le choix des essences sera de type méditerranéen.

ARTICLE AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui n'est pas totalement équipée et destinée à l'implantation de bâtiments d'activités après réalisation des divers équipements dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté. Elle recouvre l'emprise de l'opération actuelle, elle est destinée à des activités commerciales et de services.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- les constructions d'habitation et leurs annexes non admises à l'article AUE 2 ;
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les occupations et activités temporaires (parc d'attraction, fêtes foraines).
- les installations liées au photovoltaïque de type champs, panneaux au sol...

ARTICLE AUE- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- les occupations et utilisations non interdites à l'article AUE 1 sont admises à conditions qu'elles soient conformes au plan d'aménagement de la ZAC
- les occupations et utilisations non interdites à l'article AUE 1 sont admises à conditions qu'elles respectent les dispositions prévues au règlement du PPRI présentées dans les dispositions générales du règlement.
- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont autorisées sous réserve de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- **les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément aux établissements qui y sont liées.

ARTICLE AUE - 3 – ACCES ET VOIRIE

§1 – ACCES

Les accès doivent être conformes au plan d'aménagement de la ZAC.

§2 – VOIRIE

Les voies et passage doivent être conformes au plan d'aménagement de la ZAC.

ARTICLE AUE - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau communal doit être de type domestique.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales

vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE AUE- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUE - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies, les constructions sont soumises à une servitude d'ordonnancement destinée à rétablir une cohérence dans l'organisation de la zone. Cette servitude consiste à définir l'implantation des constructions et notamment les marges de recul par rapport aux voies qui seront appréciées à l'occasion de l'aménagement de chaque lot en fonction d'une coordination d'ensemble assurée par l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions minimales seront à respecter :

Par rapport aux voies principales :

- recul et alignement à 18 m,

Avec saillies possibles à 12 m sur environ ¼ du linéaire

Bandeau fédérateur à 15 m

Des voies secondaires

- à 5 m des voies

Toutefois, les distances minimales ci-après sont à respecter impérativement par rapport à la RD 64 :

- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m minimum de l'axe de la RD 64
- les constructions destinées à un autre usage doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la RD 64.

ARTICLE AUE - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 5 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies ; dispositions à prévoir dans la notice de sécurité jointe au permis de construire.

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

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

ARTICLE AUE - 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur totale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale pour l'ensemble des bâtiments est fixée à **12 m** au faîtage.

HAUTEUR RELATIVE

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

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

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

Toutefois, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE AUE - 11 – ASPECT EXTERIEUR

HAUTEUR ET VOLUMETRIE

Avec une hauteur maximale de 12 m, la hauteur et la volumétrie seront libres en recherchant toutefois une certaine continuité et harmonie dans les proportions.

Un bandeau fédérateur sera l'élément d'unité entre les différents bâtiments.

Cet élément d'architecture imposé pourra être :

- un auvent,
- un bandeau porte-enseigne,
- une pergola,
- un simple bandeau de couleur ou de matériaux différents sur la façade.

Il aura :

- une hauteur imposée (à 4,5 m avec 0,60 m de haut),
- une forme libre (plan cintré, évidé...),
- un matériau et une couleur imposés : gris métallisé en acier galvanisé, inox ou aluminium...

La couleur sera amenée par les enseignes et logos permettant de signaler les activités.

TOITURES

Les toitures seront de préférence planes ou finies par des bandeaux horizontaux (les toitures en pentes apparaissant sans traitement particulier seront proscrites).

Des formes libres seront examinées au cas par cas. Les couleurs seront de préférence foncées ou du moins assorties aux couleurs naturelles (ocre ou vert) pour éviter des surfaces claires vues depuis les hauteurs du relief (lotissement « Les Terrasses de la Méditerranée » notamment).

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

FAÇADES

Pour donner une unité à la future zone et éviter la juxtaposition incohérente de couleurs vives uniquement justifiées par leur repérage de marque, il pourrait être imposé :

- la blanc et le gris comme couleurs de base.

ESPACES EXTERIEURS

Zones de parkings :

Les parkings nécessaires devront être réalisés sur les terrains.

A cet effet, un recul de 18 m minimum sur voie permet de traiter une ligne de parking avec une voie de desserte.

Cette première possibilité peut être complétée si nécessaire par d'autres zones arrières ou latérales.

Les parkings seront plantés ou pour le moins coupés de zones de plantations.

Zones de stockages :

Les zones de stockages seront réalisées sur les façades non visibles des voies et si possibles masquées elles aussi par des zones vertes, ou alors parfaitement organisées et traitées avec la même qualité architecturale et volumétrique que les bâtiments eux-mêmes.

Plantations :

Les plantations vont constituer un des éléments d'ordonnance fort pour requalifier la zone de Bellegarde.

A cet effet, en plus des plantations réalisées par l'aménageur, il convient que chaque lot apporte, selon son programme, un minimum (et un maximum) de traitement des plantations.

Ainsi les clôtures sur voie (et sur mitoyen) seront plantées selon les indications du plan directeur.

De même pour les parkings et les abords d'entrées des bâtiments.

CLOTURES

Clôtures sur voies :

Les clôtures sur la voie seront réalisées par le constructeur selon les plans et les principes joints au règlement (les clôtures et la position des accès étant définies en accord avec l'acquéreur au moment du permis de construire).

Par contre l'acquéreur devra doubler la clôture par une haie vive.

Clôture entre mitoyens et terrains privés

Le principe adopté est celui de l'association éventuelle de la haie et du grillage ; ce dernier pouvant ne pas être posé si le végétal est choisi correctement et nécessite un entretien très réduit (taille). L'utilisation du grillage seul sans association végétale sera interdit ; l'absence de clôture entre mitoyen est autorisée.

Les abris à compteurs destinés à l'eau potable, au gaz, à l'électricité et aux fausses coupures seront intégrés dans un mur technique de la même hauteur que le mur de clôture.

Ce mur bahut formera une huche et sera fermé par des portes dont les montants seront en acier galvanisé et les panneaux en métal déployé de couleur verte.

L'objectif sera de dégager une unité architecturale paysagère.

Ci-joint les croquis des abris à compteurs.

ENSEIGNES

Il est prévu un bandeau fédérateur dont une des fonctions sera de recevoir les enseignes qui pourront alors être sous forme de bandeau, lettres séparées ou logos.

A l'exception des enseignes raccordées au bandeau fédérateur, tous panneaux, publicités, enseignes ou affichages sur le bâtiment ou le terrain sont interdits.

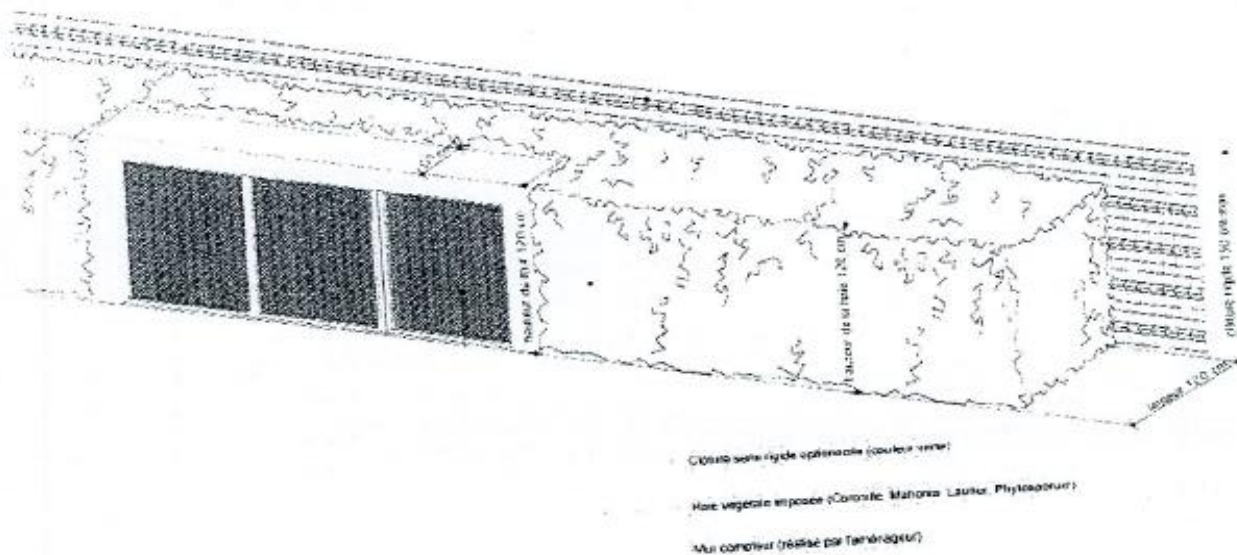
Tous panneaux, publicités, enseignes ou pré-enseignes sur le terrain seront soumis à autorisation préalable de la commune et de l'aménageur.

ECLAIRAGES

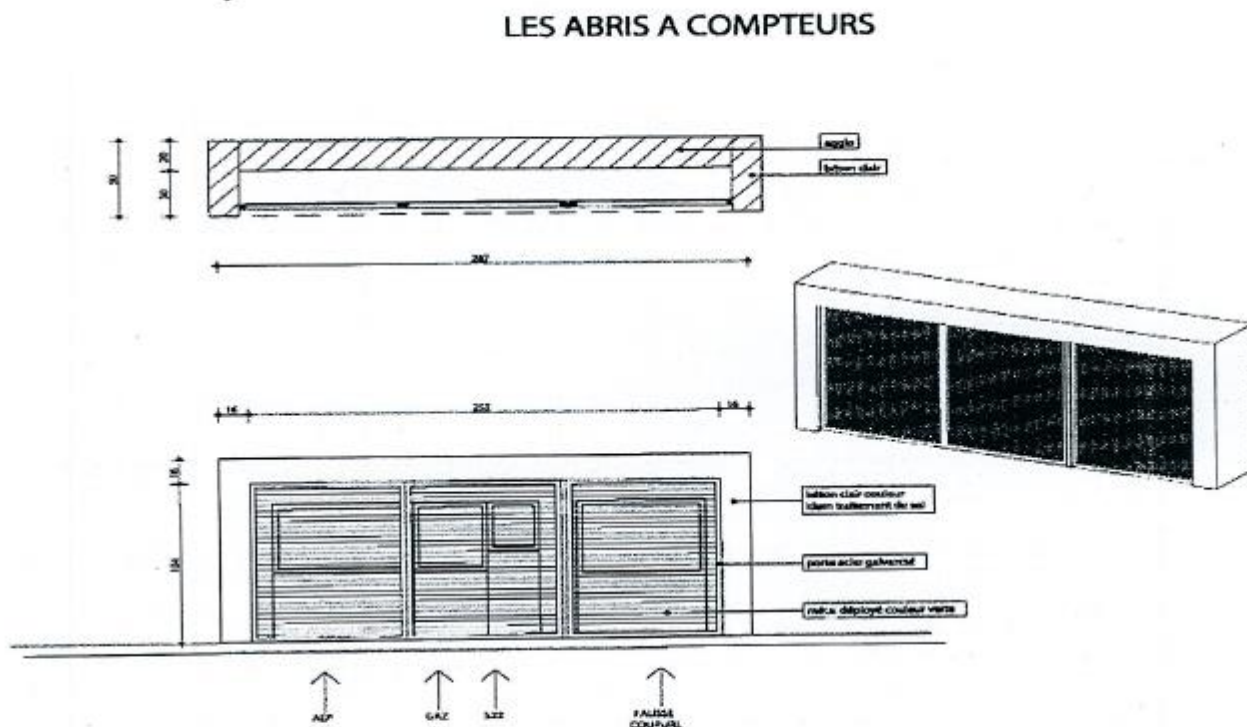
Les candélabres sur le domaine privé seront obligatoirement du même type que ceux implantés sur la voie publique. Nonobstant les dispositions ci-dessus énumérées, un cahier de préconisations architecturales afférentes aux bâtiments réalisés dans la ZAC donnera notamment des indications précises sur les matériaux et les couleurs souhaitées qui vont concourir à dessiner le caractère d'ensemble de la zone (cette phrase était cachée par le tableau ci-dessous).

LES CLOTURES

1- SCHEMA DES CLOTURES



COSTE ARCHITECTURES
FEVRIER 2005



ARTICLE AUE- - 12 – STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé :

Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de la surface hors œuvre de la construction y compris logement de fonction éventuel. Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour les stationnements des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers utilitaires.

Pour les établissements commerciaux (commerces courants) :

Une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre de l'établissement y compris les réserves et logements éventuels.

Une place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre pour les entrepôts y compris logement éventuel.

Pour les établissements tertiaires :

Une place pour 60 % de surface de plancher hors œuvre

Pour les restaurants :

Une place de stationnement pour quatre emplacements de restauration.

Pour les hôtels :

Une place de stationnement par chambre.

Dans tous les cas les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement et de manutention devront être réservés à l'intérieur des lots.

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

ARTICLE AUE- - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Obligation de planter**

Les espaces libres de toute construction y compris les parkings doivent être plantés et paysagés.

Les clôtures entre lots et sur rue devront être plantées ou doublées de haies vives destinées notamment à masquer les divers dépôts et installations créant des pollutions visuelles notoires.

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

ARTICLE AUE- 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les occupations du sol doivent être conformes au plan d'aménagement de la ZAC.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension à long terme. Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **révision simplifiée du PLU**. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE AU0- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0- - 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0- - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0- 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol.

On distingue :

- **un secteur A :**

Ce secteur est destiné à la production agricole avec une protection forte et la préservation de cônes de vue sur le village.

- **un secteur A0 :**

Il correspond notamment à un secteur agricole compris dans l'arc rétro littoral reliant les réservoirs de biodiversité. Il permet également d'encadrer les espaces agricoles compris dans les espaces proches du rivage.

Ce périmètre concerne donc un territoire destiné uniquement à un usage de production agricole. Toute construction et / ou installation d'habitation légères de loisirs y sont interdites, même en ce qui concerne les bâtiments à vocation agricole (hangar).

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article A2

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**EN SECTEUR A:**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les équipements d'intérêt public d'infrastructure (routes, chemins...) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés (lignes E.D.F. relais...),
- les équipements publics et notamment les cimetières,
- l'extension de 20 % de la surface de plancher actuelle dans la limite de 40 m² de surface de plancher des bâtiments existants sans changement de destination (hors exploitation agricole)
- l'extension modérée des bâtiments des exploitations agricoles existantes, en priorité comprise dans le bâti existant, dans la limite de 20% de celui-ci et une seule fois.
- le changement de destination uniquement à vocation agricole,
- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le schéma départemental.

EN SECTEUR AO :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole sans toutefois porter atteinte à l'environnement existant (fossé, ruisseaux...),
- les équipements d'intérêt public d'infrastructure (routes, chemins...), ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés (lignes E.D.F. relais...) sont admis uniquement s'ils ne peuvent être implantés ailleurs,
- l'extension de 20 % de la surface de plancher actuelle dans la limite de 40 m² de surface de plancher des bâtiments existants sans changement de destination uniquement dans le bâti existant (hors exploitation agricole)
- l'extension modérée des bâtiments des exploitations agricoles existantes, en priorité comprise dans le bâti existant, dans la limite de 20% de celui-ci et une seule fois.
- le changement de destination uniquement à vocation agricole
- les aires de grand passage des gens du voyage sont admises sans création de bâti,

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

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

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

La construction sera interdite si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toutes les occupations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections de voies désignées sur les plans.

Voie concernée :

Dans le présent PLU, la voie suivante est concernée :

- interdiction de l'accès direct

RD64

- réglementation de l'accès direct :

Néant.

§ II – VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

Toute construction doit préférentiellement être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

. la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,

. la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

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 par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le raccordement des effluents des caves vinicoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.

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

VOIES ROUTIERES :

- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m minimum de l'axe de la RD 64,
- les constructions destinées à un autre usage doivent être implantées à 100 m minimum de l'axe de la RD64,
- les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent être implantées à 15 m de l'axe des autres voies publiques.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 m des limites séparatives.

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

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

ARTTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 m à l'égout des toitures.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour toute autre raison motivée par une quelconque protection.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- la création de coupures de l'urbanisation.
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances en particulier contre les inondations. (zone rouge).

On distingue :

Un secteur N : Il correspond à la zone naturelle standard destinée à la préservation des milieux naturels, de paysages, la protection contre l'inondation...

Un secteur NL : Il correspond à la protection du littoral

Un secteur Np : Il correspond à l'extension du port

Un secteur Nj : Il correspond aux jardins familiaux

Un secteur Nzf : Il correspond au périmètre de l'espace de fonctionnalité de la zone humide du Clos Marin.

Un secteur NT : il correspond aux zones de camping

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :**

- toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article N2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**EN SECTEUR NL :****Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

En application de la LOI LITTORAL du 3 janvier 1986, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics qui exigent la protection immédiate de l'eau et la protection du cordon dunaire.
- (Article L. 146-4 III du Code de l'Urbanisme).
- les aménagements, équipements et constructions nécessaires dans le cadre de la concession de plage conformément au cahier des charges et au plan déposés en commune.
- Sur la bande (plage + 300 m en mer)
- l'implantation d'ouvrages de protection contre la mer, ainsi que, uniquement sur la plage, (D.P.M. exondée) les aménagements liés aux concessions de plages.
- Réhabilitation du domaine des Orpellières : activité touristique, environnementale et culturelle (lieu d'accueil, maison de la dune,...) en relation directe avec le site et dans un souci de protection et d'information.
- Les aménagements, équipements et constructions nécessaires à la mise en valeur et la protection des sites naturels (espaces de réception du public, zone de stationnement compatible avec le caractère sensible du site, espaces de découverte de type sentier, parcours botanique, parc...

EN SECTEUR NZF :**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les aménagements, équipements, ouvrages hydrauliques et constructions prévus dans le cadre du plan de gestion de la zone humide du clos marin et de son espace de fonctionnalité joint en annexe du présent règlement.

EN SECTEUR NP :**Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- la création d'un port, avec les anneaux supplémentaires, sa capitainerie, un port à sec, les constructions et installations techniques liées directement et strictement à l'activité portuaire.

EN SECTEUR NJ :

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les jardins familiaux, les abris de jardins ainsi que les aires de lavage et de remplissage de machines à vendanger et pulvérisateurs à condition de s'inscrire dans un projet communal.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, les voies express.

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

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

§ II – VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

« Toute construction doit préférentiellement être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

. la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,

. la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

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 par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

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

Les constructions doivent être implantées à **4 m** des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **4 m**.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 m à l'égout des toitures.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

CARACTERE DE LA ZONE NT

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation touristique légère.

Elle permet notamment la réalisation d'installation et de constructions légères liées :

- au tourisme, aux activités sportives et culturelles telles que : terrains de camping, de caravanning et de sports, les parcs résidentiels de loisirs, les gymnases...,
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- l'extension « mesurée » des bâtiments existants,
- les constructions d'équipements collectifs,
- les aires de stationnement de caravanes, les terrains de caravanes, de campings,
- les activités ludiques...

On distingue :

- ➔ **Un secteur NTa** au niveau des campings en assainissement autonome
- ➔ **Un secteur NTc** au niveau des campings en zone d'assainissement collectif.

Dans le secteur NTc compris dans le périmètre de la ZAC « les Jardins de Sérignan », les extensions sont soumises à la réalisation préalable de la ZAC et notamment des équipements publics.

ARTICLE NT 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou extensions suivantes :

- toutes les constructions ou installations non admises à l'article suivant

ARTICLE NT 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

EN SECTEUR NTC,

Sont admises sous conditions :

- les équipements et les bâtiments directement liés à l'exploitation des campings notamment l'accueil, les sanitaires, les aires de jeux,
- les constructions liées au logement des saisonniers sont admises à conditions d'être réalisées dans les bâtiments existants et d'être également incluses dans la capacité d'accueil totale autorisée,
- l'extension des campings compris dans le périmètre de la ZAC « les Jardins de Sérignan », est soumise à la réalisation de la ZAC.

EN SECTEUR NTA,

Sont admises sous conditions :

- l'agrandissement des emplacements existant sans augmentation du nombre d'emplacement ni de la capacité d'accueil,
- les équipements et les bâtiments directement liés à l'exploitation des campings notamment l'accueil, les sanitaires, les aires de jeux,
- les constructions liées au logement des saisonniers sont admises à conditions d'être réalisées dans les bâtiments existants et d'être également incluses dans la capacité d'accueil totale autorisée.

ARTICLE NT 3 – ACCES ET VOIRIE

§ I – ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Interdiction d'accès nouveaux

Sont concernés :

RD19

RD64

RD37 E 11.

§ II – VOIRIE

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

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

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

Occupation du domaine public départemental

Toute occupation reste soumise aux règles du Code de la Voirie Routière et Règlement de la Voirie Départementale pour les routes départementales.

Visibilité aux carrefours

En l'absence de plans officiels de dégagement de visibilité aux interdictions des routes départementales, se référer aux dispositions de l'article IX, du titre I.

Selon l'arrêté préfectoral n°2007/01/1068 du 1^{er} juin 2007, la RD 64 est affectée par le bruit sur un secteur de 250 m de part et d'autre de son axe.

ARTICLE NT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

« Toute construction doit préférentiellement être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

. la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,

. la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

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 par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique.».

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EN SECTEURS NTC :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes. Tout rejet au réseau communal doit être de type domestique.

EN SECTEURS NTA :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE NT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne devront en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

EN SECTEURS NTC :

Sans objet

EN SECTEURS NTA :

Sans objet.

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

Le recul minimal est de **5 m** par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **Soit** lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci,
- **Soit** lorsqu'il s'agit de constructions groupées.
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5m.
- **Toutefois**, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.
- **Cas particulier** : RD 37 E 11 / RD 19 / RD 64
- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35m minimum de l'axe de ces voies,

- les constructions destinées à un autre usage doivent être implantées à 25m minimum de l'axe de ces voies.
- Dans la section de la RD 19 concernée par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises à l'article VNA1 doivent être implantées à 75 m de l'axe de la voie.
- Dans la section de la RD 64 concernée par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises à l'article NT 1 doivent être implantées à 100 m de l'axe de la voie.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à **5m** des limites séparatives, sauf accord entre voisins pour construire des bâtiments mitoyens ou jointifs.

Toutefois, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **5m**.

Toutefois, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE NT9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

l'une fixe la hauteur totale autorisée,

l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur maximale mesurée à l'égout des constructions est fixée à **8,50 m**

HAUTEUR RELATIVE

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

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

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

Toutefois, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE NT 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Dans toutes les zones, les capteurs solaires ou photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisés sur les toitures, sauf dans les secteurs protégés en cas de co-visibilité avec un monument historique ou pour tout autre raison motivée par une quelconque protection.

ARTICLE NT 12 – STATIONNEMENT

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés en fonction des besoins.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les dimensions des places de parking seront de 2,50 mètres sur 5 mètres. En cas de stationnement le long des voies, il sera toléré une largeur minimale de 2 mètres. Pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, la largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des vélos et de 1,50 m² par place de stationnement. 1 emplacement sera imposé par tranche de 100 m² de surface de camping.

Toutefois, pour toute opération publique et / ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE NT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Ils devront notamment recevoir au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espace libre. Un programme de plantation devra obligatoirement être joint à toute demande d'autorisation administrative. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de tige de 2.5 m minimum.

Le choix des essences sera adapté au terrain.

ARTICLE NT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

EN SECTEUR NT SITUE DANS LA ZAC « LES JARDINS DE SERIGNAN » :

La surface maximale de plancher pouvant être développée est de 15.850 m².

Villeneuve les Béziers le 10/02/2015



SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

**Groupement Gestion des Risques
Service Prévision**

Le directeur départemental

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
146 Avenue de la Plage
34410 SERIGNAN

Vos références : Courrier du 23/01/2015

Nos références : JMA/VJB

Objet : Révision du PLU de la commune de SERIGNAN

Affaire suivie par : Cdt Jean-Michel AVARGUEZ

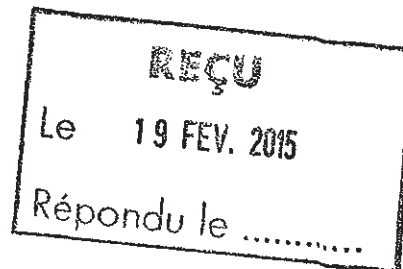
Téléphone : 04 67 00 82 58

Courriel : jeanmichel.avarguez@grpw.sdis34.fr

N° arrivé : 30 du 02/02/2015

N° départ : 45

Citrix : H299.0013



Dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, sur le territoire de la commune citée en objet, vous questionnez le Service Départemental d'Incendie et de Secours au titre de la consultation des services publics associés.

Le S.D.I.S. vous transmet ses prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions devront être respectées lors de la réalisation des projets d'urbanisme futurs sur l'ensemble du territoire communal.

PRESRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

**RELATIVES AUX CONTRAINTES LIÉES À L'ACCESSIBILITÉ DES ENGINS DE SECOURS, À
L'ORGANISATION DE LA DÉFENSE INCENDIE
ET À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS**

I - ACCESSIBILITÉ :

ARTICLES R-111-4 et R-111-5

Les espaces extérieurs comme les bâtiments construits doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie. Le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, 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. (Voir les principales références réglementaires en fin de document).

Lorsque des modifications interviennent sur les sites tels que l'agrandissement des espaces, les constructions nouvelles, la création de voies ou d'espaces destinés à des activités diverses, etc., il y a lieu de vérifier systématiquement l'accessibilité des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

REGLES GENERALES

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.

En particulier, l'accessibilité aux types de constructions suivants : **habitations de 1^{ère} ou de 2^{ème} famille, habitations de 2^{ème} famille collective, habitations de 3^{ème} ou 4^{ème} famille, établissements recevant du public et immeubles de grande hauteur, Code du travail, ICPE**, fait l'objet de prescriptions spécifiques détaillées ci-après.

La chaussée des voiries projetées et accès aux constructions devra permettre **des conditions de circulation des engins de secours et de lutte contre l'incendie compatibles avec les impératifs de rapidité d'acheminement et de sécurité pour les autres usagers de ces voies notamment les piétons et personnes à mobilité réduite**.

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement à l'adresse ci-dessous :

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents

www.sdis34.fr

Desserte des constructions

A. Habitations individuelles des 1^{er} et/ou 2^{ème} familles :

(Lotissements habitations individuelles ou en groupe)

- **Largeur minimale** de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables et stationnement) :
 - **3.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
 - **5.00 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;
- **Résistance au poinçonnement** de 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0.20 m²;
- **Rayon intérieur**: R = 9 mètres
- **Sur-largeur extérieure** : $S = 12.2/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- **Pente inférieure** à 15%
- **Hauteur libre** (passage sous voûte), autorisant le passage d'un véhicule, de 3.50 mètres

B. Habitations de 2^{ème} famille collectif :

- **Largeur minimale** de la voie
 - **5.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
 - **8.00 mètres** (double sens de circulation ou voie en impasse)
- **Largeur minimale** de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables et stationnement) :
 - **3.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
 - **6.00 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;
- **Résistance au poinçonnement** de 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0.20 m²;
- **Rayon intérieur** : 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** (passage sous voûte), autorisant le passage d'un véhicule, de 3.50 mètres. Dans ce cadre une voie échelle pourra être demandée en sus de la voie normale.

C. Bâtiments d'habitations de 3^{ème} et 4^{ème} famille :

- **La voie devra respecter** les caractéristiques minimales définies à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 31 Janvier 1986 modifié.

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents.

www.sdis34.fr

D. Établissement recevant du public du 1^{er} groupe, immeuble de grande hauteur, installation classée pour la protection de l'environnement :

- **La voie devra respecter** les caractéristiques minimales de la " Voie engin " et " Voie –échelle " telles que définies par l'article CO² de l'arrêté ministériel du 25 Juin 1980 modifié.

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents.

www.sdis34.fr

E. Ralentisseurs

F. Espace libre

G. Voie en impasse

H. Aire de retournement

I. Chemins

J. Voies ou chemins privés

K. Voie privée pour accès à un ERP

L. Voie privée pour accès à un ICPE

M. Portails automatiques, bornes escamotables et barrières.

N. Plantation et mobilier urbain

O. Stationnement des véhicules

Les caractéristiques techniques des points E à O sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents

www.sdis34.fr

P. Recalibrage des voies -Travaux de voirie :

Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tel que :

- Réaménagement de voie, création de piste cyclable ou de zone piétonne;
- Création d'emplacement de stationnement, pose de bornes;
- Aménagement de carrefour;
- Etc...

Ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis technique du SDIS. Il y a lieu de préserver les caractéristiques techniques des voies engins et voies échelles, de pérenniser l'accès en tous temps des engins de lutte contre l'incendie aux hydrants, aux constructions et aux aires de mises en œuvre des matériels.

II. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Pour le dimensionnement des besoins en eau dans le cadre de la défense extérieure contre l'incendie (DECI), le SDIS34 distingue les établissements à risques courants et à risques particuliers.

Risques courants

Après analyse des risques, les moyens de défense extérieure contre le risque courant d'incendie bâtementaire seront déterminés par le SDIS34 en application de la réglementation visée en annexe. Il en résulte globalement que les services d'incendie et de secours doivent pouvoir disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de **120m3 d'eau utilisable en 2 heures**.

Ce besoin en eau peut être satisfait indifféremment, soit :

- Par un poteau d'incendie ou bouche d'incendie normalisé raccordé sur le réseau public de distribution d'eau potable;
- À partir d'un point d'eau naturel aménagé, soumis à l'avis du SDIS34;
- À partir d'une réserve artificielle, soumise à l'avis du SDIS34.

La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption, tout en assurant la sécurité des personnels exige que cette quantité puisse être trouvée sans déplacement des engins de secours. L'accessibilité au point d'eau doit être permanente.

Quelle que soit la solution mise en œuvre, la pérennité dans le temps et dans l'espace du dispositif choisi devra être garantie. Son efficacité ne devra pas être réduite ou annihilée par les conditions météorologiques (sécheresse ou crue).

L'interruption de la fourniture en eau ne peut être admise en aucun cas.

Il est important de noter que les infrastructures de type point d'eau naturel ne sont pas normalisées. A cet égard, les projets devront répondre aux exigences techniques définies avec précision dans le document " Point d'eau naturel ", disponible en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents

www.sdis34.fr

In fine, le projet retenu devra être systématiquement soumis à l'avis du SDIS34.

Risques particuliers

Le risque particulier d'incendie est apprécié par le SDIS34 lors de l'analyse des risques, en fonction de la nature du ou des installations, de l'environnement de l'établissement, de la nature des activités projetées ou exercées, du ou des produits stockés, des sources de danger, des flux thermiques et des enjeux ciblés. Le SDIS distingue les établissements ou installations à risque particulier moyen et à risque particulier fort.

Les projets de construction de ces établissements ou installations doivent être soumis à l'avis technique du SDIS34.

Calcul des besoins en eau pour la défense incendie du risque particulier

Le volume d'eau total nécessaire sera alors calculé en adéquation avec les moyens indispensables à l'extinction de l'incendie généralisé de la cellule la plus défavorisée.

- En complément des hydrants existants, en concordance avec les possibilités du réseau de distribution d'eau et selon la géométrie des bâtiments, l'implantation de nouveaux poteaux ou bouches d'incendie pourra être exigé par le SDIS34, y compris des hydrants à gros débit.
- Le réseau de distribution d'eau devra être capable de fournir les débits simultanés nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés ainsi que leur système d'extinction automatique à eau s'ils dépendent de la même source.

Si le réseau ne permet pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le SDIS34, il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place d'une ou de plusieurs réserves d'eau pouvant couvrir au maximum les 2/3 des besoins en eau pour la défense incendie du site. En conséquence, le tiers des besoins en eau totaux à constituer devra être fourni dans tous les cas par le réseau de distribution d'eau public.

Risque particulier moyen

Les établissements classés par le SDIS34 à **risque particulier moyen** sont :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (EPCI) soumises à déclaration;
- Les établissements recevant du public à risque courant (ERP);
- Les habitations de 3^{ème}, 4^{ème} et immeuble de grande hauteur habitation (IGH);
- Les établissements soumis à la réglementation et aux dispositions du code du travail;
- Les établissements présentant des difficultés particulières pour l'intervention des services d'incendie et de secours.

Risque particulier fort

Les établissements classés par le SDIS34 à **risque particulier fort** sont :

- Les établissements recevant du public (ERP) de type M, S, T, Y non équipées d'un dispositif d'extinction automatique autonome, dimensionné en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement présente en exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation;
- Tous les entrepôts, y compris ceux soumis à déclaration;
- Les autres établissements qui peuvent, suite à analyse du SDIS34, être classé à risque particulier important.

Les éléments techniques définissant les besoins en eau sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents

www.sdis34.fr

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Le S.D.I.S. 34 utilise pour son étude les définitions du « Guide pratique D9 » édition 09.2001-édité par, la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) et le Centre National de Prévention et de Protection (CNPP). : www.cnpp.com URL : <http://www.cnpp.com/indexd9.htm>

1 - Besoins en eau pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Défense Incendie Type d'immeuble	Densité minimale d'implantation des P.I. de 100 ^{mm}	Distance ⁽¹⁾ entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment ⁽³⁾ le plus défavorisé.	Distance ⁽²⁾ maximale entre 2 P.I. consécutifs	Débit horaire global exigé sur zone	OBSERVATIONS
--	---	---	---	-------------------------------------	--------------

Habitations individuelles de 1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille	1 par carré de 4 hectares	150 mètres	200 mètres et lorsque le débit horaire global impose la présence de plusieurs poteaux, ils doivent être implantés à moins de 300 mètres.	60 m ³ /h pendant 2 heures	Dans les communes rurales, le P.I. peut être remplacé par une réserve d'eau centrale de 120 m ³ à moins de 400 mètres après étude par le SDIS.
Habitations collectives de 3 ^{ème} famille A	2	150 mètres		120 m ³ /h pendant 2 heures	Réseau maillé indispensable
Habitations collectives de 3 ^{ème} famille B	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		120 m ³ /h pendant 2 heures	
Habitations collectives de 4 ^{ème} famille	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		180 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur habitations	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		180 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 8 m et S ≤ 500 m ² - ⁽⁴⁾	1	150 mètres		60 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 2000 m ² - ⁽⁴⁾	2	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		120 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 5000 m ² - ⁽⁴⁾	3	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		180 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux S > 5000 m ² - ⁽⁴⁾	4 de 100 mm ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		240 m ³ /h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur à usage de bureaux ⁽⁴⁾	4 de 100 mm ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		240 m ³ /h pendant 2 heures	

- (1) – La distance doit être mesurée en empruntant soit une chaussée, soit un chemin stabilisé d'une largeur minimale de **1,80 mètre** praticable par un dévidoir.
- (2) – La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.
- (3) – Il s'agit soit de l'accès principal de l'habitation considérée, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.
- (4) – H : Il s'agit de hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence,

S : Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers **coupe feu de degré 1 heure** minimum, sauf pour les I.G.H. où le degré **coupe feu doit être de 2 heures**).

⁽⁵⁾ – Il s'agit de la distance maximale lorsqu'une colonne sèche est imposée.

2 - Besoins en eau pour les établissements recevant du public (D9a)

Les établissements recevant du public sont spécialement répertoriés, pour le calcul des besoins en eau, en 4 classes :

- Classe 1 :** Type N – Restaurants,
Type L – Salles de réunion, de spectacle (sans décor ni artifice),
Type O – Hôtels,
Type R – Établissements d'enseignement,
Type X – Établissements sportifs couverts,
Type U – Établissements sanitaires,
Type J – Maisons de retraite,
Type V – Établissements de culte.
- Classe 2 :** Type L – Salles de réunion (avec décor et/ou artifices),
Type P – Boîtes de nuit, discothèques,
Type Y – Musées.
- Classe 3 :** Type M – Magasins,
Type S – Bibliothèques,
Type T – Salles d'exposition.
- Classe 4 :** Classe 1,2 et 3 avec risque sous système d'extinction automatique à eau

Le S.D.I.S. considère le risque comme sous système d'extinction automatique à eau si :

- une protection autonome, complète et dimensionnée en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement présente dans l'exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants ;
- l'installation est entretenue et vérifiée régulièrement par contrat de maintenance;
- l'installation est en service en permanence.

Pour la définition des besoins en eau pour les E.R.P. de bureaux (Type W), se référer au tableau précédent. Pour la définition des besoins en eau des autres E.R.P. de type EF, SG, CTS, REF, PS, OA, PA, GA et les campings, une étude spécifique doit être réalisée par le SDIS.

Dans le tableau ci-dessous, les valeurs ne sont données qu'à titre indicatif, une étude particulière de la défense incendie de chaque établissement doit être menée en collaboration avec le S.D.I.S.

La durée d'application de l'eau pour l'extinction de l'incendie est fixée à **2 heures**.

Les réseaux alimentant les hydrants mentionnés doivent être impérativement maillés. Les hydrants doivent être normalisés.

Défense Incendie Classe d'E.R.P.	Nombre de P.I. de 100 ^{mm} (ou de 2x100 ^{mm})	Distance maximale ⁽¹⁾ entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment considéré ⁽³⁾ .	Distance ⁽²⁾ maximale entre 2 P.I. consécutifs	Débit horaire global des hydrants exigé sur zone, principe de calcul en fonction des surfaces ⁽⁴⁾ :
Classe 1		150 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾	Répartition des poteaux d'incendie selon la	De 0 à 3 000 m ² : 60m³/h par fraction de 1 000 m² Au-delà : ajouter 30m³/h par fraction de 1 000 m²

Classe 2	Le nombre, le type, l'emplacement des poteaux d'incendie est déterminé par le SDIS lors de l'étude du dossier.	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾	géométrie des bâtiments. L'ensemble des hydrants nécessaires à l'obtention du débit total doit être implanté dans un cercle de rayon maximum 300 mètres .	Classe 1 X 1,25
Classe 3		100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		Classe 1 X 1,5
Classe 4		150 mètres ou 60 mètres si colonne sèche ⁽⁵⁾		De 0 à 4 000 m ² : 60m³/h par fraction de 1 000 m² avec un maximum de 180m³/h . De 4 001 à 10 000 m ² : 240 m³/h . Au-delà de 10 000m ² : ajouter 60m³/h par fraction de 10 000 m ²

- (1) – La distance doit être mesurée en empruntant soit une chaussée, soit un chemin stabilisé d'une largeur minimale de **1,80** mètre praticable par un dévidoir. Elle doit permettre la mise en œuvre aussi rapide que possible des lances des Sapeurs-Pompiers tout en évitant d'exposer dangereusement les engins d'incendie.
- (2) – La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.
- (3) – Il s'agit soit de l'accès principal de l'immeuble considéré, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.
- (4) – Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers **coupe-feu de degré 2 heures** minimum,
- (5) – Si la colonne sèche est imposée par la réglementation.

3 - Besoins en eau pour les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et pour tous les entrepôts :

Le dimensionnement des besoins en eau pour couvrir le risque incendie dans les établissements industriels fera l'objet **dans tous les cas** d'une étude spécifique réalisée par le service Prévision du S.D.I.S.

4 – Besoins en eau pour la défense incendie des campings :

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

- Les dispositions de l'**arrêté préfectoral 2007.01.2016 du 26 Septembre 2007** définissant notamment les mesures de protection contre les risques d'incendie, les risques naturels et technologiques prévisibles, les contraintes liées à l'accès des secours et les ressources en eau pour la lutte contre les incendies devront être intégralement respectées.

5 - Prescriptions spécifiques selon le zonage PLU :

Zones U : Zone urbaine à usage d'habitations, d'équipements collectifs, services et activités diverses, zone déjà urbanisée, zone où les équipements publics en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La totalité des prescriptions s'applique.

Zones AU : Zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- Défense incendie identique à la zone U.
La totalité des prescriptions s'applique.

Zones A : Zones agricoles comprenant des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées à l'exploitation agricole :
Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

- Besoins en eau pour la lutte contre l'incendie assurés si possible par **un hydrant normalisé ou si non par une réserve incendie de 120 m³** d'eau minimum utilisables en 2 heures, par tout temps et implantée à **400 mètres** au maximum du lieu à défendre,
- Si plusieurs points d'eau sont nécessaires : distance entre deux points d'eau de **300 mètres au maximum**,
- Les territoires communaux comportant de nombreuses parties au couvert végétal sensible à l'incendie, bien que non soumis au décret 92-273 du 23 mars 1992 requièrent la mise en place de moyens de secours adaptés définis par le S.D.I.S.

Zones N : Zones naturelles et forestières de richesse naturelle et économique, agricole comprenant des terrains réservés à l'exploitation agricole, élevage, exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt :
Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

- La réalisation de tout bâtiment lié à l'exploitation agricole ou des ressources du sous-sol ou de la forêt doit entraîner une mise en place d'une défense incendie obligatoire par un hydrant normalisé ou à défaut par **une réserve incendie de 120 m³ minimum**, utilisable par les Sapeurs-pompiers en tout temps et **implantée à 400 mètres** au maximum du lieu à défendre.
- Toutes les zones comportant des parties au couvert végétal combustible jouxtant des habitations devront être **débroussaillées** et entretenues comme telles conformément au Code Forestier et à l'Arrêté préfectoral du 13/04/2004.

III. CONSULTATION DU SDIS34

En application des dispositions de l'article R.423.50 et suivants du Code de l'Urbanisme, le SDIS34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours tels que :

Projets d'urbanisme, permis de construire (PC) et permis d'aménager (PA) :

- Demande de PA pour création de zones industrielles, artisanales, parcs résidentiels de loisirs, village de vacances, par d'attraction de plus de 2Ha, aires de stationnement publique de plus de 50 places, lotissements de plus de deux lots;
- Demande de PC pour tout projet de construction d'une SHOB > 20m²
- Demande de PC pour les projets éoliens > 12 mètres
- Demande de PC ou PA pour les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques > 3kWatt-crête,
- Demande de PC pour une installation classée pour la protection de l'environnement,
- Demande de PC pour constructions soumises aux dispositions du Code du Travail
- Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles avec ou sans augmentation des surfaces,
- Création de campings dont les déclarations préalables pour les campings de moins de 6 emplacements et les permis d'aménager pour les campings de plus de 6 emplacements,
- Création de port à sec (stockage de bateaux au sec),
- Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.

Autres projets :

- Implantation par la collectivité ou par les particuliers de portails automatiques, bornes rétractables et toute autre pose de barrières pouvant avoir une incidence sur l'acheminement des moyens de secours,
- Création et restructuration de voirie de nature à modifier l'accessibilité des engins de secours, évolutions des schémas de circulation, notamment par la mise en sens unique de nouvelles voies dont l'arrêté municipal l'instituant doit préciser impérativement si cette mesure s'applique ou non aux véhicules prioritaires,
- Modifications des réseaux de distribution d'eau potable,
- Modification des voies de circulation pouvant impacter l'accessibilité aux hydrants (Tramways et voies ferrées),
- Création de parc d'hivernage de caravanes.
- Tout autre projet quand la question de la défense incendie et l'accessibilité des services incendie et secours peut être posée.

Sans aucune exception, les dossiers de consultation du SDIS34 des points ci-dessus doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur
Du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault
Groupement de Gestion des risques
Service Prévision
150, rue Super Nova
34570 VAILHAUQUES,

Hors procédure, le SDIS34 se réserve la possibilité de demander aux pétitionnaires, la fourniture de documents supplémentaires afin de permettre aux instructeurs sapeurs-pompiers une réelle analyse des risques, la vérification de la prise en compte par les constructeurs, aménageurs et architectes des dispositions réglementaires de sécurité.

Il pourra s'agir de :

- Notice descriptive du projet (activités, nature et quantité de produits stockés, hauteur de stockage, sources de danger, flux et enjeux ciblés...);
- Notice de sécurité incendie établie par un organisme de contrôle agréé permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité édictée par le code du travail, l'arrêté ministériel du 31 Janvier 1986 concernant les immeubles d'habitations;
- Un plan de quartier avec positionnement des poteaux ou bouches d'incendie existants;
- Un plan intérieur avec mention des surfaces;
- Un plan du réseau Alimentation Eau Potable, réseau actuel et projeté, indiquant les diamètres des canalisations, le maillage l'implantation des hydrants;
- Le procès verbal de réception des travaux pour les poteaux d'incendie avec mention des valeurs de pressions statique et de débits mesurés à la pression dynamique de 1 bar dans le respect de la norme NF S 62-200.

Cette liste est non limitative et le SDIS pourra demander au maître d'ouvrage de fournir d'autres pièces qu'il jugera utiles à l'étude ou à la réalisation des plans d'interventions des Sapeurs-Pompiers, et du plan d'établissement répertorié.

RISQUES NATURELS

Le SDIS34 rappelle que l'article L 121-1 §3 du nouveau code de l'urbanisme (LOI SRU), énonce les principaux objectifs que doivent atteindre les S.C.O.T, P.L.U. et cartes communales dans le domaine de la gestion des risques.

En effet, l'équilibre entre le renouvellement urbain, sa maîtrise de son développement et les espaces affectés aux activités d'une part, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, tout en respectant aussi les objectifs du développement durable, ne doivent pas occulter la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

De surcroît, l'article L.111-3-1 du Code de l'Urbanisme impose que des études préalables à la réalisation des projets d'aménagement, des équipements collectifs et des programmes de constructions, entrepris par la collectivité publique ou nécessitant une autorisation administrative et qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent comporter une étude de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE MAJEUR FEU DE FORET

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.), (arrêté préfectoral du 5 Juillet 2012) identifie le **risque majeur FEUX DE FORETS pour toutes les communes du département**. Les zones exposées sont définies comme étant les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis.

Sans préjudice de l'avis émis par le service de l'État concerné, le SDIS prescrit ce qui suit.

Sur les parties du territoire communal situées à l'intérieur ou à moins de 200 mètres des zones exposées, les mesures de débroussaillage sont fixées par :

- les dispositions du **Code Forestier** et en particulier de l'article L.322-3 (Loi du 9 juillet 2001)
- les dispositions de l'**arrêté préfectoral n°2013-03-02999 du 11 mars 2013** qui définissent les parties de territoire concernées ainsi que les modalités techniques liées au débroussaillage et à son maintien.
- Les éventuels arrêtés municipaux.

Conformément à l'arrêté préfectoral précité, le **débroussaillage sur la totalité des parcelles** doit être aussi réalisé :

- sur les terrains construits ou non, situés dans les zones urbaines (Zones U du plan local d'urbanisme),
- sur les terrains situés dans les zones définies dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) approuvé,
- aux terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement concerté (ZAC), **pour toute construction y compris les établissements recevant du public (E.R.P.)**, de lotissements, d'exploitation industrielle (I.C.P.E.) ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine (A.F.U.),
- sur la totalité de la surface des terrains aménagés pour le **camping** ou le **stationnement de caravanes ou de mobil home**.

Dans tous les cas, les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies **avant le 15 avril de chaque année**. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n° 2002 01 1932 du 25 avril 2002 définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

Le récépissé du dépôt de la déclaration d'incinération effectuée par les propriétaires ou leurs ayants droits pour l'incinération des végétaux coupés ou sur pied, doit être envoyé par télécopie (recto seul), sans délai, par le Maire au S.D.I.S., Centre Opérationnel Départemental d'Incendie et de Secours (CODIS) Fax : 04-67-84-81-95 et à la Direction Départementale des territoires et de la Mer.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE MAJEUR INONDATION

Le dossier départemental des risques majeurs (arrêté préfectoral du 5 Juillet 2012) identifie pour la commune de **SERIGNAN un risque majeur D'INONDATION** de niveau **FORT** auquel est soumise une population sans cesse croissante.

Les informations peuvent être consultées sur le site Internet dédié de la Préfecture de l'Hérault à l'adresse URL :

<http://www.herault.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Protection-civile/Prevention-des-risques/Dossier-departemental-des-risques-majeurs>

Sans préjudice de l'avis ou des prescriptions émises par les autres services de l'État concernés, le maître d'ouvrage devra prendre en compte le risque inondation lors de la conception de son projet.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises par les maîtres d'ouvrage notamment concernant le **maintien de la viabilité des accès aux constructions futures** qui ne doivent pas se trouver isolées lors des précipitations locales orageuses ou des crues, les infrastructures routières créées devant rester hors d'eau en toute circonstances afin de **permettre aux habitants ou aux occupants d'évacuer** dans une direction judicieusement choisie où ils pourront être mis en sécurité rapidement.

Les maîtres d'ouvrage devront mettre en oeuvre les mesures de **prévention, de protection et de sauvegarde individuelle** qui leur incombent, et notamment les mesures :

- concernant l'**arrimage des cuves de gaz ou d'hydrocarbures enterrées ou non**, des citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des engrais liquides, des pesticides et autres produits dangereux pour l'environnement ;
- concernant le **balisage des bords de piscine** ou des cavités diverses afin d'en visualiser l'emprise en cas de recouvrement par les eaux.

Si un **ouvrage de rétention** des eaux pluviales est exigé, lorsque le choix de la solution bassin de rétention est retenu, toutes les mesures structurelles nécessaires devront être prises afin de permettre à une personne ayant fait une chute dans le bassin d'en sortir d'elle-même sans difficulté grâce à la réalisation de pentes modérées réglées à 3% minimum, d'un escalier ou d'une main-courante, d'une rampe stabilisée permettant l'accès des secours. Les bords du bassin présentant un risque de chute en raison d'une dénivellée importante, mur de soutènement, enrochements ainsi qu'à l'aplomb de l'exutoire, devront être protégés par une glissière ou une barrière. Une signalétique devra être posée pour informer de la présence et de la fonction du bassin, ainsi que l'interdiction d'accès en cas d'événements pluvieux. Une vanne de sectionnement devra être installée sur la canalisation de fuite afin de pouvoir contenir toute pollution accidentelle ; pour plus d'informations, consulter le site de la Préfecture de l'Hérault à l'U.R.L. suivant :

<http://www.herault.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Eau/Recommandations-de-la-MISE-34-vis-a-vis-des-bassins-de-retention>

PRISE EN COMPTE DU RISQUE MAJEUR SUBMERSION MARINE

Le dossier départemental des risques majeurs (arrêté préfectoral du 5 juillet 2012) identifie pour la commune de **SERIGNAN le risque majeur de SUBMERSION MARINE** auquel est soumise une population sans cesse croissante.

La submersion marine désigne une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques extrêmes.

Plusieurs facteurs entrent en jeu lors de ces phénomènes :

- **la marée.** En effet plus celle-ci sera forte (coefficient de marée important), plus le phénomène aura des chances de se produire,
- **la pression atmosphérique et le vent.** Lors de tempêtes, ces deux effets peuvent faire monter le niveau de la mer, en une sorte d'aspiration. C'est ce que l'on appelle la **surcôte**. La surcôte est ainsi la différence entre le niveau prévisible de la marée et le niveau effectivement observé,
- **la houle** (vagues) provoquée par le vent au large peut également amplifier le phénomène de marée et surcôte. La houle arrivant sur la côte provoque une hausse relative du niveau de la mer d'autant plus forte qu'elle est importante. C'est ce que l'on nomme le **set-up**, il est variable selon la configuration du littoral (il est nul à l'intérieur des ports par exemple).

AVIS TECHNIQUE DU SDIS

Le SDIS émet, en ce qui le concerne, un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de **SERIGNAN** assorti de toutes les prescriptions édictée ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article L.126.1 1^{er} paragraphe du Code de l'urbanisme, nos prescriptions valent servitudes et **devront être annexées au règlement du plan local d'urbanisme.**

Le Directeur

Pour le Directeur du S.D.I.S.
Par délégation

Lt-Colonel R. ANSELME

RÉGLEMENTATION VISÉE : (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 25/06/80 modifié (notamment les articles MS) pour la mise en œuvre des moyens de secours fixés par les dispositions particulières liées aux types d'E.R.P.;
 - l'arrêté ministériel du 18/10/77 modifié (articles GH) pour ce qui concerne les Immeubles de Grande Hauteur ;
 - 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) et les différents textes relatifs aux I.C.P.E.,
- 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,
- Circulaires interministérielles n°465 du 10/12/1951 et du 20/02/1957,
- Circulaires ministérielles du 30/03/1957 et du 9/08/1967,
- 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.
- Normalisation française (NF S 61-211, NF S 61 213, NF S 62-200, NF S 61 750, NF S 61-221 etc....)