



COMMUNE D'USCLAS D'HERAULT

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5 : REGLEMENT



P.L.U. DE LA COMMUNE D'USCLAS D'HERAULT	
PIECE 5 : REGLEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
26/02/2019	19/12/2019
Modification n°1 approuvé le : 25/03/2025	
Signature et cachet de la Mairie Christian RIGAUD, Maire	





SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	5
TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU0	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	56
TITRE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	61
TITRE IV : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	64





TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES



ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Usclas d'Hérault. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

1 - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, et d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R.111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.

2 - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

1 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.



2 – Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune d'Usclas d'Hérault est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

ZONES URBAINES :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

La zone Ua : zone urbaine correspondant au cœur historique et au bâti ancien ;

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques à dominante pavillonnaire ;

La zone Ue : zone dédiée aux équipements publics.

ZONES A URBANISER :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

La zone 1AU0 : zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat ;

La zone 2AU0 : zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation d'habitat.

ZONES AGRICOLES :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La zone A : zone agricole ;

ZONES NATURELLES :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : zone naturelle et forestière

comprenant le sous-secteur suivant : Nj : espace de jardins en périphérie du village ancien, à préserver

NI : secteur naturel de loisir du village



2 – Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions générales du présent règlement applicables à l'ensemble du territoire ;

ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

ET

- les dispositions réglementaires du *Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005* qui s'imposent au règlement du PLU, et qui engendrent des règles de constructibilité spécifiques au risque en fonction du zonage reporté à titre informatif sur le document graphique du présent règlement. Les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU ;

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentes sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexées au PLU.



ARTICLE 5 : ORGANISATION DU REGLEMENT

1 – Le présent règlement est organisé en cinq parties, dont certaines se déclinent en sous-partie pour chaque zone définie au plan de zonage :

Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;

Titre II : Dispositions particulières applicables aux zones ;

La zone Ua ;

La zone Ub et le sous-secteur Uba ;

La zone Ue ;

La zone 1AU0 ;

La zone 2AU0 ;

La zone A

La zone N

Titre III : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;

Titre IV : Liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2 – Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

2/ Mixité fonctionnelle

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4/ Emprise au sol

5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions

Façades

Percements

Huisserie

Boutiques et enseignes

Toitures

2/ Performance énergétique

3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



Article 7 : Obligations en matière de stationnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

2/ Voirie

3/ Accessibilité

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

2/ Assainissement

Eaux usées

Eaux pluviales

3/ Electricité

4/ Télécommunications

5/ Ordures ménagères

Article 10 : Equipements et installations d'intérêt général

2 – Le plan de zonage du présent règlement comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre III du règlement ;
- des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre IV du règlement ;
- les différentes zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Hérault en vigueur sur le territoire communal et approuvé le 18 février 2005.

ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.121-27 ET R.151-29 :

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

2° Habitation

Logement

Hébergement

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 7 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES DE MISE EN APPLICATION DU REGLEMENT

ACCES

1 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

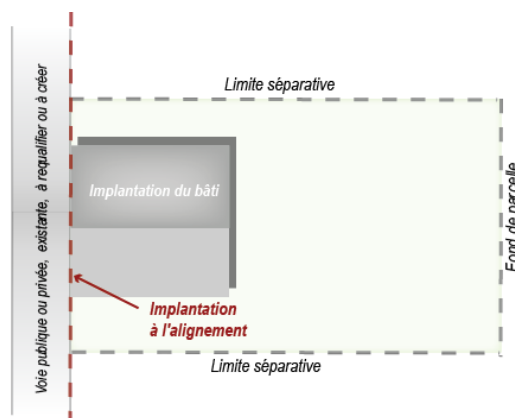
Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007.

ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.





ANNEXE

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

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis soit l'identification au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

CONTIGU

- 1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
- 2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les neuf destinations et sous-destinations définies par l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;

- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISES PUBLIQUES

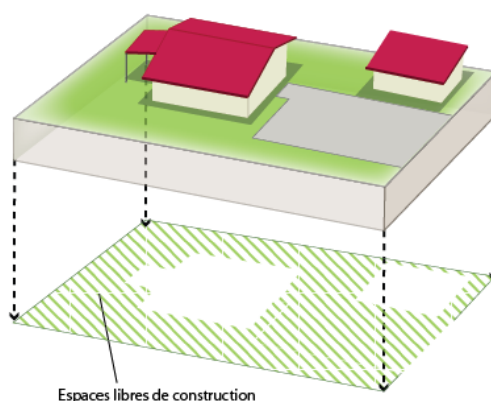
1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE « PLEINE TERRE »



Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

ESPACES PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

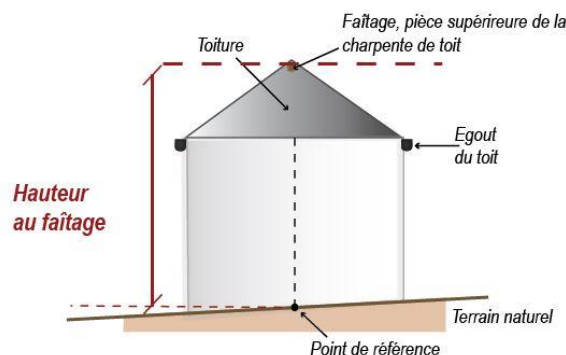
FAÇADE

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

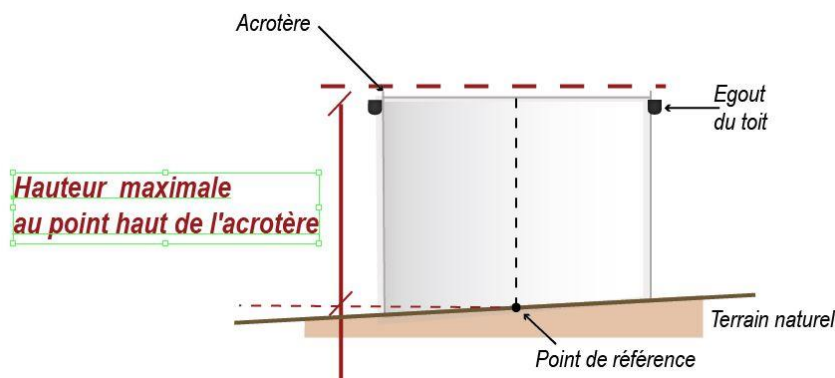
FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR AU FAÏTAGE OU A L'ACROTÈRE DE LA TOITURE



1 – Pour les toitures en pente : la hauteur au faîtage se mesure du sol naturel avant remblai au point le plus haut de construction (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées).



2 – Pour les toitures plates dites « toitures-terrasses » : la hauteur à l'acrotère se mesure du sol naturel avant remblai au point le plus haut de l'acrotère (relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade).

3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.

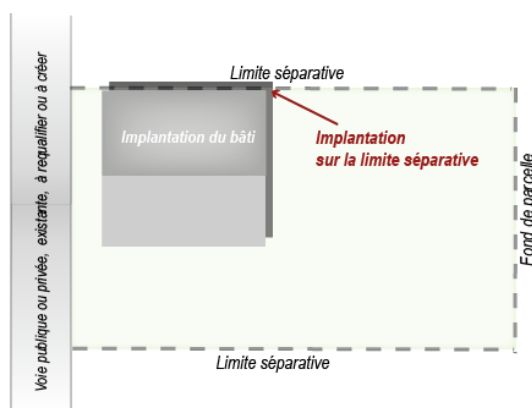
IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE



1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou à la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

3 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

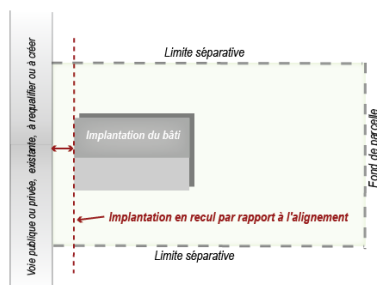
PIGNON (voir façade)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction ou l'autorisation d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine pourront ou ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (voir alignement)



1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

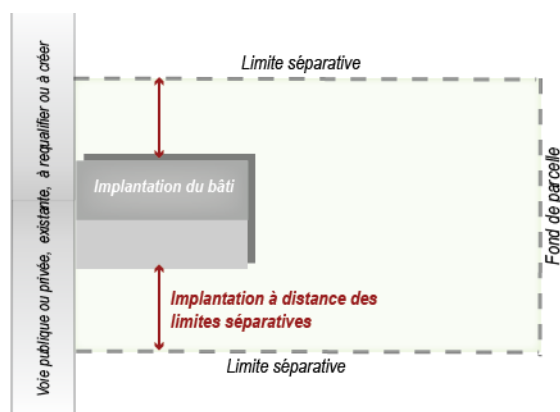
REHABILITATION

Sont considérés comme des travaux de réhabilitation, tous les travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisées dans le volume d'une construction existante.

RENOVATION

Sont considérés comme des travaux de rénovation, tous les travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir limites séparatives)



1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

SOL NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.



ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.



TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La zone Ua correspond au cœur historique et au bâti ancien, dense et à l'alignement de l'espace public.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites en zone Ua les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôts.

ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes groupées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.



2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non réglementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- soit en observant un recul minimal de 3 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas à l'alignement, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

3 – L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics n'est pas réglementée.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction située au plus près de la limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.



5/. HAUTEUR :

- 1- La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments existants à proximité immédiate.
- 2 - Les constructions ne pourront pas dépasser 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2 et /ou R+1+comble), et une hauteur maximale de 10 mètres au faitage.
- 3 - Les annexes devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 3 mètres au faitage.
- 4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - 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.
- 2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.
- 4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être intégrés au bâtiment.

FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Le rythme créé par les façades existantes devra être préservé.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles auront une pente d'environ 30%.

L'ouverture d'une terrasse en toiture est autorisée sous réserve que celle-ci s'intègre pleinement dans la pente du toit afin de conserver la volumétrie de celui-ci, et qu'elle ne modifie pas la façade de la construction.

L'ouverture ne pourra pas excéder 40% de la surface totale de la toiture de la construction. La surface de la terrasse produite ne pourra pas excéder 20 m² de l'emprise au sol.

Les fermetures de type véranda doivent également s'intégrer dans la pente du toit afin de conserver sa forme originelle.



Les toits terrasses ne sont pas autorisés au sein du centre ancien afin de préserver l'identité du village et ses formes urbaines historiques.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.
- 4 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture. Une surélévation minimale des panneaux photovoltaïque en restant dans le sens de la pente pourra être admise.

3/. CLOTURES :

- 1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 2 - Elles ne devront pas excéder 1,60 mètre de hauteur, sur la limite parcellaire donnant sur l'emprise publique. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 3 - Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- 4 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing) est interdit.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 – Les essences végétales locales doivent être préférées, afin d'assurer leur intégration dans l'environnement et que leurs caractéristiques s'adaptent aux conditions climatiques de la région.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.
 - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher
 - Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher.
 - A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement, sans compromettre les capacités de stationnement de la construction principale, notamment lors de divisions d'habitation.
- 2 - Pour les constructions d'habitat collectif et de bureaux, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet ; dans le respect des conditions prévues par le Code de Construction et de l'Habitation.



ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 – Les dimensions et les caractéristiques techniques des voies publiques et privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3/ ACCESSIBILITE :

- 1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- 2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.



3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune est couverte par un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) qui définit des prescriptions réglementaires. A ce titre, les constructions, aménagements et installations devront respecter les prescriptions édictées dans le chapitre « 4.4 Prescriptions réglementaires générales valables pour l'ensemble des zones » du SDGEP annexé au présent règlement.

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE :

La zone Ub correspond aux quartiers périphériques, à dominante pavillonnaire. Elle comprend un sous-secteur Uba qui correspond au projet de renouvellement urbain sur la cave coopérative.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.

Dans l'ensemble du secteur Uba, le calage des planchers sur vide sanitaire devra respecter une hauteur de +30 cm par rapport aux Plus Hautes Eaux (PHE).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites en zone Ub et dans le sous-secteur Uba les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- exploitation agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- commerce de gros ;
- industrie.

ARTICLE UB-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail et les entrepôts sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les constructions agricoles et forestières sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité agricole existante et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le sous-secteur Uba uniquement :

Les annexes des constructions à destination d'habitations sont autorisées sous réserve que leur longueur n'excède pas 6m de long.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes groupées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;



- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Dans la zone Ub hors sous-secteur Uba :

1 – Les constructions et les annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 - L'implantation des piscines et terrasses est autorisée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ainsi que les locaux techniques associées sous réserve d'être dissimulés et de s'intégrer à la clôture, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le sous-secteur Uba uniquement :

1 – Les constructions et les annexes devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, soit en observant un recul minimal de 2 mètres compté à partir de cet alignement.

2 - L'implantation des piscines et terrasses est autorisée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ainsi que les locaux techniques associées sous réserve d'être dissimulés et de s'intégrer à la clôture, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dans la zone Ub hors sous-secteur Uba :

1 - Les constructions et leurs annexes devront s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale, si la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres.
- Soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales, égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction située au plus près de la limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2 – Les piscines et terrasses devront s'implanter en respectant un recul minimal d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

3 – Les constructions et leurs annexes ne pourront pas s'implanter sur plus de 50 % de la longueur des limites séparatives latérales.

4 – Seules les annexes peuvent être implantées sur la limite séparative en fond de parcelle. Elles ne pourront pas s'implanter sur plus de 50 % de la longueur de la limite séparative en fond de parcelle.

5 - L'implantation n'est pas réglementée les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le sous-secteur Uba uniquement :

1 – Les constructions à destination d'habitations doivent être implantées à l'alignement.

2 – Les annexes devront s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit en respectant un recul minimal de 4m des limites séparatives.

3 – Les piscines et terrasses devront s'implanter en respectant un recul minimal d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

4 – Seules les annexes peuvent être implantées sur la limite séparative en fond de parcelle. Elles ne pourront pas s'implanter sur plus de 50 % de la longueur de la limite séparative en fond de parcelle.

5 - L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Dans la zone Ub hors sous-secteur Uba :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le sous-secteur Uba :

Non réglementé

4/. EMPRISE AU SOL :

Dans la zone Ub hors sous-secteur Uba :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Dans le sous-secteur Uba :

Non réglementé.

5/. Hauteur :

Dans la zone Ub hors sous-secteur Uba :



1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 8m au faîtage et deux niveaux (R+1).

2 - Les annexes devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 3 mètres.

3 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le sous-secteur Uba :

1 - Les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 9m au faîtage.

2 - Les annexes devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 3 mètres.

3 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans l'ensemble du secteur Uba, le calage des planchers sur vide sanitaire devra respecter une hauteur de +30 cm par rapport aux Plus Hautes Eaux (PHE).

ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - 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 annexes des constructions à destination d'habitations devront être construites avec des matériaux en harmonie avec la construction principale et en harmonie avec l'environnement paysager dans lequel elles s'intègrent.

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.

4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être intégrés au bâtiment.

FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse.

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites



Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3.5 m à l'acrotère.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.
- 4 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture. Une surélévation minimale des panneaux photovoltaïque en restant dans le sens de la pente pourra être admise sous réserve que celle-ci ne soit pas supérieure à 10cm de hauteur par rapport à la toiture.

3/. CLOTURES :

Dans la zone Ub hors sous-secteur Uba :

- 1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 2 - En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur stricte de 1,60 mètre et être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut de 80 centimètres de hauteur surmonté de tous matériaux de clôture (grillage, panneau de grillage, claire-voie...).
- 3 - En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres.
- 4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le sous-secteur Uba :

- 1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 2 - En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur stricte de 1,60 mètre et être constituées d'un mur bahut de 80 centimètres de hauteur surmonté de tous matériaux de clôture (grillage, panneau de grillage, claire-voie...).
- 3 - En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres et être constituées de dispositifs de claires-voies permettant le libre écoulement des eaux pluviales au regard du risque inondation lié à la rupture de digue (grillage, panneau de grillage, claire-voie, haies d'essences locales...).
- 4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ STATIONNEMENT

Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.



ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ub hors sous-secteur Uba :

1 – Il conviendra de conserver 50% du terrain d'assiette du projet en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces végétalisés.

Dans le sous-secteur Uba uniquement :

2 – Il conviendra de conserver 30% du terrain d'assiette du projet en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces végétalisés.

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement

2 - Pour les constructions d'habitat collectif et de bureaux, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet ; dans le respect des conditions prévues par le Code de Construction et de l'Habitation.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 2 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

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



Dans la zone Ub hors sous-secteur Uba :

8 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 - Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 - Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés (au minimum de 1,5 mètre de large).

4 - Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UB-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel



raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune est couverte par un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) qui définit des prescriptions réglementaires. A ce titre, les constructions, aménagements et installations devront respecter les prescriptions édictées dans le chapitre « 4.4 Prescriptions réglementaires générales valables pour l'ensemble des zones » du SDGEP annexé au présent règlement.

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local ou un emplacement pour le ramassage des ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE :

La zone Ue correspond à une zone dédiée aux équipements publics.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites en zone Ue, toutes les constructions non mentionnées à l'article Ue-2.

ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non réglementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non réglementé.



CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non règlementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non règlementé.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Non règlementé.

ARTICLE Ue-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE Ue-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.



ARTICLE Ue-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ue-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 2 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE Ue-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :



1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise public.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune est couverte par un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) qui définit des prescriptions réglementaires. A ce titre, les constructions, aménagements et installations devront respecter les prescriptions édictées dans le chapitre « 4.4 Prescriptions réglementaires générales valables pour l'ensemble des zones » du SDGEP annexé au présent règlement.

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.



4/. ORDURES MENAGERES :

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU0

PREAMBULE :

La zone 1AU0 correspond à une zone d'ouverture à l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Cette zone 1AU0 est située en extension du bourg, entre la route d'Adissan et le chemin de Négadis et est soumise à OAP.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU0-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros
- industrie ;
- entrepôts.

ARTICLE 1AU0-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération d'ensemble afin d'assurer une meilleure gestion et la cohérence de l'aménagement.

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Les constructions destinées aux commerces de détail et à l'artisanat sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2 – Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.



2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3 – Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie, et d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun des secteurs.

4 – L'urbanisation du secteur doit se réaliser en respectant le phasage défini dans le document relatif à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

5 – L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la capacité de de la STEP à traiter les apports issu de l'accueil de la nouvelle population.

ARTICLE 1AU0-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU0-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Au sein de la zone, les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'opération d'habitat groupé ou mitoyen.

2 - L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 – Les constructions devront s'implanter

- soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sans que le recul soit inférieur à la moitié de la hauteur de la construction voisine
- soit sur une limite séparative latérale.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé

4/. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale des unités foncières.



5/. HAUTEUR :

- 1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- 2 - Les annexes devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE 1AU0-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - 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.
- 2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.
- 4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse.

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3.5 m à l'acrotère.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.
- 4 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture. Une surélévation minime des panneaux photovoltaïque en restant dans le sens de la pente pourra être admise.



3/. CLOTURES :

1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

2 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur stricte de 1,60 mètre et être constituées soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur surmonté de tous matériaux de clôture (grillage, panneau de grillage, claire-voie...), soit d'une haie d'essences végétales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit. Les murs pleins devront être enduits sur les deux faces du mur.

3 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AU0-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Sur l'ensemble de la zone, 50% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre et aménagé en espaces plantés.

ARTICLE 1AU0-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement.

1 place visiteur pour 4 logements.

2 - Pour les constructions d'habitat collectif, et de bureaux, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet ; dans le respect des conditions prévues par le Code de Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 1AU0-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 2 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.



3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

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

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux (au minimum de 1,5 mètre de large).

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 1AU0-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.



3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES (CF ETUDE HYDRAULIQUE)

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune est couverte par un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) qui définit des prescriptions réglementaires. A ce titre, les constructions, aménagements et installations devront respecter les prescriptions édictées dans le chapitre « 4.4 Prescriptions réglementaires générales valables pour l'ensemble des zones » du SDGEP annexé au présent règlement.

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toute opération d'ensemble devra comporter un espace aménagé pour le point de tri collectif.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU0

PREAMBULE :

La zone 2AU0 correspond à une zone d'urbanisation fermée à vocation principale d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou révision du PLU.

Cette zone 2AU0 est située en extension du bourg, entre la route d'Adissan et le chemin de Négadis et est soumise à OAP.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU0-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite dans l'immédiat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à l'évolution du PLU (modification ou révision) une fois que la station d'épuration sera en capacité de traiter les apports issus de l'accueil de la nouvelle population.

1 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros
- industrie ;
- entrepôts.

ARTICLE 2AU0-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération d'ensemble afin d'assurer une meilleure gestion et la cohérence de l'aménagement.

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions, les locaux techniques et industriels des administrations, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des



nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3 – Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie, et d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun des secteurs.

4 – L'urbanisation du secteur doit se réaliser en respectant le phasage défini dans le document relatif à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

5 – L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la capacité de de la STEP à traiter les apports issus de l'accueil de la nouvelle population.

ARTICLE 2AU0-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU0-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sans objet.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Sans objet.

4/. EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

5/. HAUTEUR :

Sans objet.



ARTICLE 2AU0-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

ARTICLE 2AU0-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU0-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU0-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 2 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

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

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux (au minimum de 1,5 mètre de large).



4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 2AU0-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES (CF ETUDE HYDRAULIQUE)

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune est couverte par un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) qui définit des prescriptions réglementaires. A ce titre, les constructions, aménagements et



installations devront respecter les prescriptions édictées dans le chapitre « 4.4 Prescriptions réglementaires générales valables pour l'ensemble des zones » du SDGEP annexé au présent règlement.

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toute opération d'ensemble devra comporter un espace aménagé pour le point de tri collectif.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE :

La zone A correspond à la zone agricole ayant pour vocation principale de garantir le développement des exploitations agricoles.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites en zone A, toutes les constructions non mentionnées à l'article A-2

ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en *Titre IV* sont autorisées sous réserve d'être reconstruits à l'identique et que leur pérennité soit assurée.
- Les constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans une limite totale de 150 m² de surface de plancher, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
 - qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation.
 - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :



1 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales.

2 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents.

4 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.



4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas excéder 8 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - 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.

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

FAÇADES

1 - Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, des teintes discrètes et naturelles sont préconisées. Les teintes vives et le blanc pur sont interdites. Les bardages devront respecter une disposition verticale, et seront traités de couleur naturelle s'ils sont en bois.

2 – Pour le reste des constructions, la polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

1 - Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles de type argileuse et n'excéderont pas une pente de 30%.

2 – Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, les teintes discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.



2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture. Une surélévation minimale des panneaux photovoltaïques en restant dans le sens de la pente pourra être admise.

3/. CLOTURES :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, si elles existent, doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les Clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale avec une hauteur maximale de 1,8m,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8m.

Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable et doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture avec un maximum de 60cm.

Les murs de clôture pleins sont interdits.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.

2 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.



ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 - Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3/ ACCESSIBILITE :

- 1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

ARTICLE A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.



3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme à la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune est couverte par un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) qui définit des prescriptions réglementaires. A ce titre, les constructions, aménagements et installations devront respecter les prescriptions édictées dans le chapitre « 4.4 Prescriptions réglementaires générales valables pour l'ensemble des zones » du SDGEP annexé au présent règlement.

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

La zone N correspond aux espaces à caractère naturel de la commune (boisements, bosquets, ripisylve,...). Elle comprend deux sous-secteurs :

- Nj : secteur comprenant des espaces de jardins en périphérie du village ancien ;
- NI : secteur de loisir du village;

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Hérault approuvé le 18 février 2005. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites en zone N, toutes les constructions non mentionnées à l'article N-2

ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2 – Au sein du secteur Nj,

- La réalisation d'annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives de ne pas être affectées à l'usage d'habitation, de ne pas être contiguë à une construction principale, et d'être affecté à usage d'abri de jardin, d'abri à vélos, de bûcher, en lien avec la vocation du secteur, dédié au jardinage.

3 – Au sein du secteur NI

- les constructions et aménagements à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :



1 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

2 - Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :

- Ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- Ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...).
- Ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Ils concernent des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 - Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes nationales et départementales.

2 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 - Au sein de la zone Nj, l'implantation des constructions est libre

4 -Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents.

4 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf en secteur Nj où l'implantation n'est pas règlementée et également pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

1 – En secteur Nj, les annexes autorisées ne pourront excéder une hauteur maximale de 2.5 mètres au faitage.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - 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.

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 – au sein du secteur Nj, les constructions autorisées devront être construites en matériau naturel

2/. CLOTURES :

1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Au sein du secteur Nj, les clôtures devront être constituées d'un simple grillage, éventuellement doublé d'une haie végétalisée

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.

3 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX



ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3/ ACCESSIBILITE :

- 1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

ARTICLE N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.



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

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 - les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme à la réglementation en vigueur.
- 2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune est couverte par un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) qui définit des prescriptions réglementaires. A ce titre, les constructions, aménagements et installations devront respecter les prescriptions édictées dans le chapitre « 4.4 Prescriptions réglementaires générales valables pour l'ensemble des zones » du SDGEP annexé au présent règlement.

- 1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.



TITRE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Emplacement réservé N°1 : parcelles présentes à l'arrière du cimetière et des ateliers municipaux à destination de la commune, afin d'anticiper les besoins futurs en matière d'équipements publics communaux.

Emplacement réservé N°2 : parcelles présentes au sud, du site du château d'eau, à destination de la commune, afin d'anticiper l'extension des équipements communaux.

Emplacement réservé N°3 : parcelles présentes au sein de l'espace urbain, sur l'emprise du ruisseau du Négadis, à destination de la commune, afin d'assurer l'entretien du cours d'eau et une bonne gestion de l'hydraulique.

Emplacement réservé N°4 : parcelles présentes en limite de l'espace urbain, sur la zone agricole, à destination de la commune, afin d'assurer l'entretien de l'ouvrage de la digue qui protège le village.

Emplacement réservé N°5 : petite parcelle présente le long de la route d'Adissan, à destination de la commune, afin de permettre l'aménagement d'un espace dédié au stationnement.

Emplacement réservé n°6 : l'emplacement réservé n°6 permet un réaménagement et un agrandissement de la voie concernée.

Emplacements réservés définis





TITRE IV : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

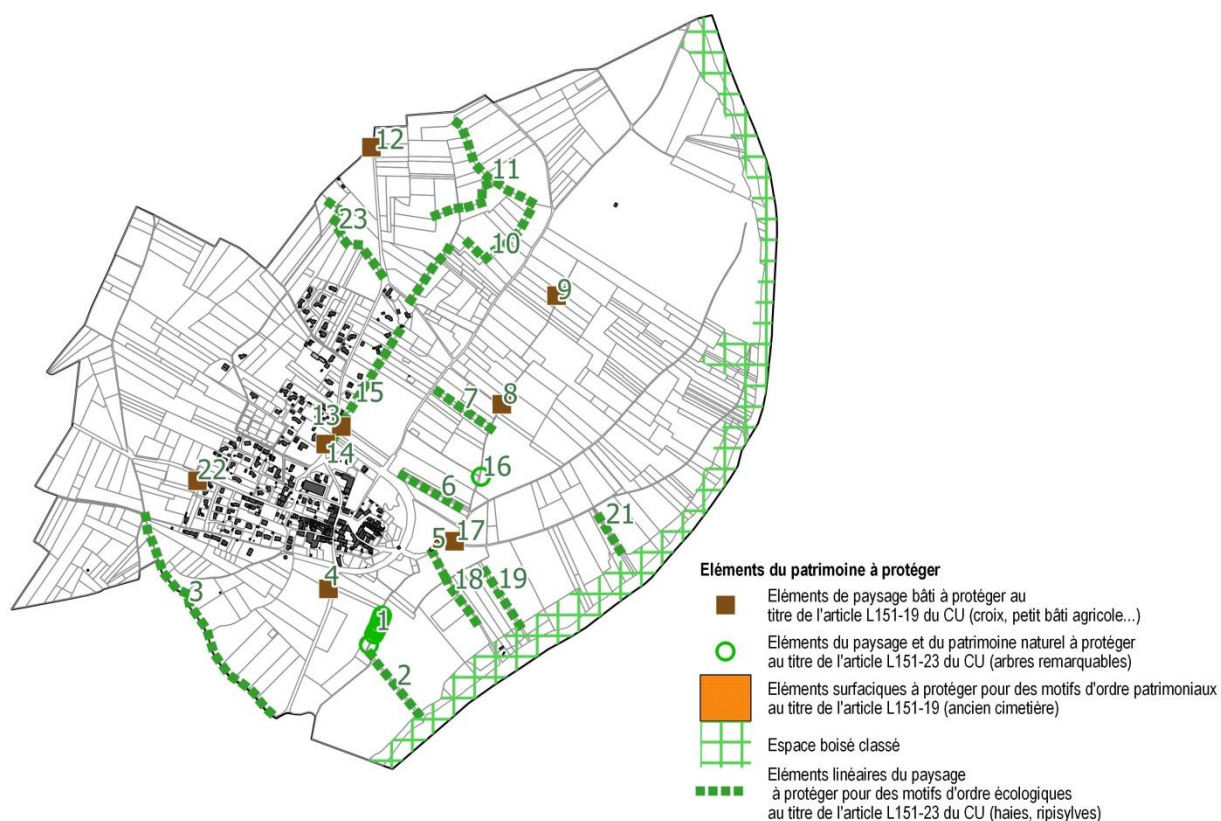
Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune d'Usclas-d'Hérault identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- des alignements de végétaux ;
- des arbres remarquables ;
- des parcs et jardins.

Cartographie des éléments de paysage préservés





REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

1 – Pour les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLE RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

LES ESPACES BOISES CLASSES

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

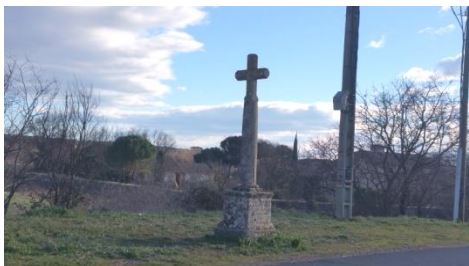


LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME			
Numéro	Elément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
1	Arbres remarquables à préserver au sein de l'espace agricole	Parcelle 60 Lieu-dit « Fontaine de l'Amour »	
2	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Parcelle 61 « Les Fraizaires »	
3	Ripisylve le long du ruisseau de Vareilhes	Limite communale sud	
4	Croix	Parcelle 209 Entrée sud d'Usclas-d'Hérault	
5	Parcelle d'un ancien cimetière.	Parcelle 195	

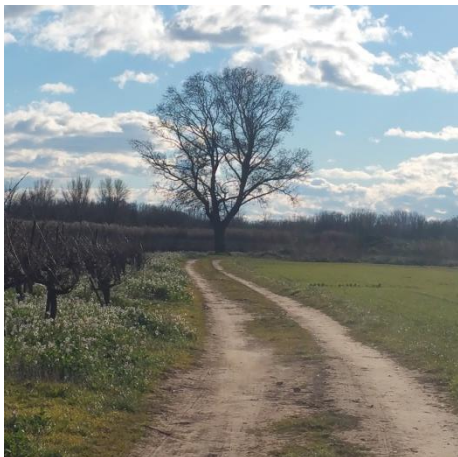
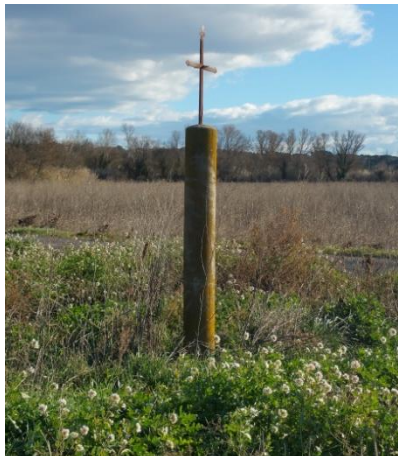


Numéro	Elément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
6	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Parcelles 225, 189, 190,191	
7	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Parcelles 277, 276	
8	Croix	Parcelle 255	
9	Bâti agricole ancien	Parcelle 72	
10	Haies au sein de l'espace agricole. Support pour espèces faunistiques au sein de l'espace agricole	Nord de la commune, à l'est de la route de Paulhan	



Numéro	Elément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
11	Haies au sein de l'espace agricole. Support pour espèces faunistiques au sein de l'espace agricole	Nord de la commune, à l'est de la route de Paulhan	
12	Croix	Parcelles 411	
13	Croix	Parcelle 182	
14	Vierge	Parcelle 302	
15	Haie en limite d'espace agricole	Limite urbaine est	



Numéro	Elément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
16	Arbre remarquable	Parcelle 465, plaine agricole	
17	Croix	En limite de la parcelle 193	
18	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	En limite des parcelles 197,73,72	
19	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Parcelle 239	



Numéro	Elément	Parcelle et/ou secteur	Photographie
20	Ripisylve le long de l'Hérault	Limite communale est	
21	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Prolongement des parcelles 222 et 219	
22	Caveau privé	En limite des parcelles 111	
23	Haie au sein de l'espace agricole. Continuité écologique	Nord du secteur « Les Moulières »	