

VILLEVEYRAC (34)

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} Révision du POS valant élaboration du PLU

6- Règlement

Dossier d'approbation

Procédure	Approbation
PLU	22/02/2011
Mise en compatibilité du PLU	03/07/2018

Mairie de Villeveyrac
4 route de Poussan
34 560 Villeveyrac

Tél. 04 67 78 06 34
Fax 04 67 78 09 50

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	15
ZONE UC	26
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
ZONE 2 AU	36
ZONE 4AU	46
ZONE 5AU	60
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES	70
AUX ZONES AGRICOLES	70
ZONE A	71
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES	79
AUX ZONES NATURELLES	79
ZONE N	81

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villeveyrac (Hérault).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R. 111-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R. 111-21 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme et reportés à titre d'information en annexe au PLU :

3 – Les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9 , L. 111-10, L. 111-11, L123-6 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels il peut être sursis à statuer.

4 – Les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU.

5 - La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques (article 257 du Code Pénal).

Article 3 : Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zones urbaines, 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.

Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

- La zone UA,
- La zone UC.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation des réseaux soit au fur et à mesure, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de leur emprise.

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- La zone 2 AU à dominante d'habitat ou mixte,
- La zone 4 AU à vocation d'activités,
- La zone 5 AU à vocation de loisirs, de tourisme ou d'hébergement spécifique.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :

- Le secteur Ah, hameau agricole,
- Le secteur Af, dédié à l'élevage caprin,
- Le secteur Am, de richesse minière.

- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur simple caractère d'espaces naturels.

Elles sont regroupées au titre V du présent règlement et comprennent :

- Le secteur Na : lotissement les cigales et Mas d'Hondrat
- Le secteur Nb : hameau de la gare
- Le secteur Nc : camping
- Le secteur Nd : station d'épuration
- Le secteur Ne : secteur éolien
- Le secteur No : centre de soin de la faune
- Le secteur Nv : Abbaye de Valmagne
- Le secteur Nm : secteur de richesse minière et de risque minier.

Par ailleurs :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés aux documents graphiques du PLU ; chaque emplacement réservé est distingué par un numéro.

Les Espaces Boisés Classée au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques du PLU. 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 toute disposition contrainte, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier. Sauf application des dispositions prévues par l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments éventuellement autorisés par le PLU et strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Une partie du secteur du complexe Oïkos (zone 4AUo) accueillant un grand nombre d'espèces d'oiseaux à enjeu local fort à très fort (pie-grièche à poitrine rose, pie-grièche à tête rousse, rollet d'Europe), ainsi que des arbres et des habitats favorables où la présence de ces espèces est avérée, seront classés EBC.

Les bâtiments agricoles existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ont été repérés sur les documents graphiques.

Des orientations particulières d'aménagement ont été définies sur certains secteurs à enjeux, dans les zones 2 AU.

Des zones non aedificandi inconstructibles ont été définies. Une bande non aedificandi de 200 m entourant la zone 4AUo est instituée.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

2 – Reconstruction après sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction du bâtiment sinistré est autorisée dans le volume initial et sans changement de destination, indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Cette reconstruction devra tenir compte des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions.

Article 5 : Zones inondables

Les prescriptions du PPRI en cours d'élaboration sont applicables aux zones inondables du PLU. Elles sont précisées dans le corps du règlement chaque zone. La commune est concernée par une zone inondable qui s'étend le long de ses principaux cours d'eau. Cette zone inondable apparaît sous forme de trame. Sont ainsi classés d'une part le périmètre cartographié issu du PPRI en cours d'élaboration, et d'autre part les bandes inondables de largeur constantes axées sur les cours d'eau (dites « bandes automatiques ») mentionnées dans le tableau ci-après :

COURS D'EAU	LARGEUR DE LA BANDE NON AEDIFICANDI
Ruisseau de la Calade	20 m de part et d'autre de l'axe
Ruisseau de Près Bas Vallat	10 m de part et d'autre de l'axe
Ruisseau de la Louve	10 m de part et d'autre de l'axe
Ruisseau des Prats en amont RD5	20 m de part et d'autre de l'axe
Autres cours d'eau	4 m de part et d'autre des berges

Article 6 : Risques liés aux feux de forêts

La commune est classée en risque feu de forêt. Nous rappelons ici les obligations en matière de débroussaillage, édictées par le Code forestier d'une part et par l'arrêté préfectoral en date du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005.

L'article L. 322-3 du Code forestier dispose que : « Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L. 321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements et répondant à l'une des situations suivantes :

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, un Plan Local d'Urbanisme approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme à savoir Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, Association Foncière Urbaine ;
- d) Terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, à savoir terrain de camping, parc résidentiel de loisirs.

Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

L'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », modifié par l'arrêté préfectoral en date du 7 mars 2005, précise les obligations réglementaires en la matière.

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi qu'aux abords des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie ; ces

travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droits.

b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits, situés soit dans une Zone d'Aménagement Concerté, soit dans un lotissement, soit dans une Association Foncière Urbaine, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

d) sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

L'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendie de forêts ainsi que les prescriptions générales et les prescriptions particulières du SDIS sont joints en annexe au règlement du PLU.

Article 7 : Risques de retrait-gonflement des argiles

La commune est concernés par l'aléa « retrait gonflement des argiles ». Figurent an annexe au présent règlement de PLU :

- la cartographie de l'aléa établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières,
- les dispositions constructives à adopter en fonction des cas (dispositions constructives forfaitaires pour les maisons individuelles réalisées hors opérations d'ensemble ; dispositions constructives résultant d'études géotechniques préalables pour les autres projets de constructions hors bâtiments annexes non accolés ou bâtiments à usage agricole).

Article 8 : Prescriptions concernant les mines et les carrières

Les dispositions des articles 71 à 73 du Code Minier sont applicables à l'intérieur des périmètres suivants :

- concession de Villeveyrac, accordée par décret du 12 décembre 1996 pour une durée de 25 ans ;
- concession des Usclades 1 mutée par décret du 8 mars 1991, valable jusqu'au 22 juin 1999 et en cours de renouvellement ;
- concession de Mas Rouch, mutée par décret du 19 mars 1997, valable jusqu'au 10 juin 2007.

Article 9 : Dispositions applicables aux ouvrages ou installations d'intérêt général

Pour les constructions concernant les équipements liés :

- soit aux réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'évacuation des eaux usées, télécommunications...)
- soit aux transports terrestres (routes, voies ferrées...), fluviaux, maritimes ou aériens ;
- soit aux aménagements et constructions d'intérêt public,

Il peut être fait application des dispositions particulières ci-dessous :

- sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celle relative aux établissements classés, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général

n'est soumise ni aux règles de zonage, ni aux règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ;

- en outre, ces ouvrages sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que de la règle de densité traduite par le PLU ;
- les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par arrêté du préfet pris après avis du maire et du chef de service intéressé et après avis de la commission permanente du permis de construire. Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions sous réserve que celles-ci ne soient pas contraires aux législations spécifiques concernant les réalisations en cause.

Les constructions à caractère privé, telles que les stations-services, ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.

Pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, le COS fixé pour la zone d'implantation n'est pas applicable à ces équipements.

Il est signalé que le domaine public ferroviaire pouvant être appelé pour les besoins du service ou à des fins d'utilisation complémentaire, à recevoir des constructions de toute nature est affecté d'un COS fixé pour la zone traversée sous réserve que les terrains intéressés ne soient grevés d'aucune servitude contraire à la destination projetée par les dites constructions.

Article 10 : Calcul de la SHON dans les lotissements

La Surface Hors Œuvre Nette maximale admissible dans un lotissement se calcule à partir de la superficie totale du terrain à lotir, déduction faite des espaces réservés pour les services publics en application du Plan d'Occupation des Sols, à moins qu'il ne soit fait application de l'article R. 122-22(2°) du Code de l'Urbanisme : «Les emplacements réservés visés à l'article : R.123-18 (II, 3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie d'un terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant accordée comme en matière de dérogations. »

La répartition de la SHON sur chaque lot peut ne pas être proportionnelle à la superficie du lot à condition que soient observées les prescriptions des articles 3 à 13 du présent règlement, relatifs à la zone considérée. Dans tous les cas, la superficie constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et le règlement du lotissement. Le calcul de la surface constructible par l'application du C.O.S de la zone à la superficie du lot ne pourra alors plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots du lotissement.

Article 10 : Lexique

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; s'il peut être imposé en cas de constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées.

Alignement

L'alignement constitue la limite entre le domaine public ouvert à la circulation générale et le domaine privé. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexe

L'annexe est un bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Coefficient d'occupation des sols

Le COS est défini par l'article R 123-10 du code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisé sur un terrain à la surface du terrain.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre. Sont également compris :

- les constructions annexes (dont les surfaces non closes de type abri pour les voitures, balcons, auvents...),
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les piscines et leurs plages.

Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Limite séparative

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....), les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

SHOB / SHON

La Surface de plancher Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la S.H.O.B. de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Voirie

C'est une voie ouverte à la circulation générale ; c'est une infrastructure équipée (chaussée bitumée ou bétonnée ou en concassé carrossable en tous temps) qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

Sont considérées comme voies, toute voie publique ou privée, existante ou à créer.
Les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne constituent pas une voie.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine, constituée le plus souvent de parcelles de faible superficie et comportant une densité importante. Elle correspond au centre du village.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités diverses. Elle est définie en fonction du site, des contraintes naturelles mais principalement en raison de la proximité des services publics et des possibilités de raccordements aux divers réseaux.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

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

Article UA 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat au-delà de 80 m² de SHON.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quelque soient le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article UA 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Le long de la RD 2 : les rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur cette voie (et sur une profondeur de 10 m) ne doivent pas être affectés à du logement.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une SHON inférieure à 80 m², de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural du secteur ;

Par ailleurs, tout projet à usage d'habitation comportant 10 logements ou plus de 10 logements doit affecter 20 % au moins du nombre total de logements à du logement locatif social. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter 20 % des logements s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

La largeur de plate-forme des voies publiques ou privées à créer sera minimum de 6 mètres ;

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

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

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

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions de Code Civil.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'installation doit être la plus discrète possible.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Déchets

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur de déchets d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Article UA5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes ;
- soit avec un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Afin de conserver le caractère du vieux centre, l'implantation de la construction à l'alignement pourra être imposée.

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m des limites séparatives avec les voies et emprises publiques, sauf contre-indication liée à la topographie ou la nature du sol.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent :

- soit être implantées sur la limite séparative des parcelles,
- soit être, si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50m des limites séparatives, sauf contre-indication liée à la topographie ou à la nature du sol.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UA9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Article UA10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Règles

Pour conserver le caractère du bâti, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants sur les parcelles voisines. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Article UA11 : Aspect des constructions

Les ouvertures seront organisées de manière à reprendre l'ordonnancement ancien des façades, notamment sur le bâti XIX^{ème}. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

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

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

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

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

- taloché fin,
- lissé à la truelle,
- frottassé ou grésé,
- gratté.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierres pour dallage, fibrociment...

Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les éléments architecturaux de façade, lorsqu'ils présentent un intérêt et une qualité, doivent être conservés et mis en valeur, à l'occasion du ravalement des façades : les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaines d'angle, les encadrements en pierre moulurés, ou sculptés...

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

Pour les grilles et les garde-corps, seul le métal peut être utilisé.

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

Les garde-corps en aluminium sont à proscrire.

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

Les balustres sont interdits.

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

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

Les encadrements de baies saillants en pierre appareillée, seront systématiquement conservés. Ils seront créés suivant le modèle des existants, dans le cas de percements ou de modification d'ouvertures.

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

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

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

Les menuiseries seront placées en fond de tableau, c'est-à-dire à une vingtaine de centimètres en retrait du nu extérieur de la façade.

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

Les toitures nouvelles seront agencées de manière à respecter la logique d'organisation des toitures existantes.

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

Les tuiles de toitures seront traitées par des génoises maçonnées, non peintes.

Les terrasses en décaissé de toiture ne sont autorisées qu'à la triple condition qu'il n'y ait pas de rehaussement du toit existant, qu'il n'y ait pas de modifications des façades au niveau de la terrasse créée (telles que destruction de génoises, adjonction d'un mur allège, percement de baies, etc.), et que l'ouverture du décaissé reste entourée d'une bande du toit initial.

Les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes afin de contribuer à la simplicité des couvertures. Ces souches seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près possible du faîtage.

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

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

Les chutes d'eaux usées ne devront pas être visibles en façade.

Capteurs solaires

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs « posés en pente différente de celle de la toiture »). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions, et nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de bétons moulés.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00 mètres.

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures situées en limites de voie devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple d'une hauteur maximale de 80 centimètres et doublé d'une haie vive.

La clôture pourra être pleine (en pierre sèche ou en maçonnerie enduite) afin d'harmoniser la clôture avec une clôture existante limitrophe.

Les murs de soutènement

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté inférieur de la parcelle) ne devra pas

dépasser 1,00 mètre ; ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

Article UA12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Stationnement des automobiles

Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'équipements publics, pour les commerces présentant une surface de vente égale ou supérieure à 150 m² :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON est exigée.

(Ex : pour un logement de 70 m² : deux places de stationnement sont imposées).

Dans le cas de logement individuel, une place de stationnement doit être non close et directement accessible depuis la voie.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Stationnement des deux roues

Les constructions à usage d'habitat collectif, les commerces, les bureaux, les équipements publics devront par ailleurs comporter des locaux ou espaces destinés au stationnement des vélos, directement accessibles et équipés d'arceaux de stationnement.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements réservés au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations s'il justifie de :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres,
- ou l'acquisition de places dans un parc privé dans le même rayon,
- ou la concession de place dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

Pour les constructions anciennes ne possédant pas sur leur parcelle de possibilité de stationnement préalablement à tout aménagement, les règles ci-dessus pourront être adaptées afin de conserver les caractères du vieux centre, cependant la création de logements supplémentaires dans un immeuble donnera lieu obligatoirement à la création des places de stationnement nécessaires en application des paragraphes ci-dessus.

Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres privatifs doivent être plantés.

Dans les espaces libres publics ou privés, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres publics devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et aux plantations diverses des parties minérales.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DES SOLS

Article UA14 : Possibilités maximales d’occupation du sol

Non

réglementé

ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine constituant l'extension récente du centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Elle est définie en fonction du site, des contraintes naturelles mais principalement en raison de la proximité des services publics et des possibilités de raccordement aux divers réseaux.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

Conformément aux mesures compensatoires prévues par l'étude d'incidence environnementale, les travaux d'aménagement du lotissement communal prévu au sud de la zone UC (parcelles AP3, AP4, AP27, AP97, AP96 et AP94) devront débiter en dehors de la période de reproduction du Rollier d'Europe, et notamment en dehors de la période de couvaison et d'élevage des jeunes qui s'étend du 1^{er} avril au 31 juillet.

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

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quelque soient le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les extensions des constructions existantes à destination d'artisanat et d'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural du secteur.

Par ailleurs, tout projet à usage d'habitation comportant 10 logements ou plus de 10 logements doit affecter 20 % au moins du nombre total de logements à du logement locatif social. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter 20 % des logements s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

La largeur de plate-forme des voies publiques ou privées à créer sera minimum de 6 mètres.

Les impasses ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement ; dans ce cas, elles devront prendre la forme de place ou de cour.

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

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ;

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

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé. Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux...)

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'installation doit être la plus discrète possible.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Déchets

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur de déchets d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin d'éloigner les constructions de la ligne de crête, le long de la RD5E8 (route de Mèze), les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.
- soit avec une marge minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent :

- soit être implantées en limite séparative des parcelles ;
- soit être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions :

- Ne pourront présenter une dimension, mesurée sur la limite séparative, supérieure à 10 m de longueur,
- Ne pourront présenter une hauteur totale, mesurée au droit de la limite séparative concernée, supérieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état implantée en limite séparative.

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m des limites séparatives, sauf contre-indication liée à la topographie ou à la nature du sol.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les piscines peuvent être implantées librement par rapport aux constructions.

Article UC 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Article UC 10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtiage du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,5 mètres au faîtiage.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction ne peut excéder 10 m de long.

La hauteur en limite ne peut excéder 4 mètres.

Article UC 11 : Aspect extérieur

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

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

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

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

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Leurs proportions seront définies en fonction des proportions des percements existants.

Il est nécessaire d'apporter un soin particulier au rythme et aux proportions des façades, ainsi qu'au positionnement des ouvertures.

Les cheminées devront être soigneusement intégrées au volume du bâti. Il en sera de même pour tout édicule situé en toiture.

Les clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglomérés de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00 mètres.

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures situées en limite de voie

Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 80 centimètres et doublé d'une haie vive.

Les clôtures situées entre deux propriétés

Elles devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant elles pourront être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive, ou bien d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximale.

Les murs de soutènement

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1,00 mètre, ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

Afin de s'assurer de la solidité de l'ouvrage, la construction du mur de soutènement devra faire l'objet d'une étude technique effectuée par un spécialiste et devra être jointe à toute déclaration de travaux.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

Capteurs solaires

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Stationnement des automobiles

Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'équipements publics, pour les commerces présentant une surface de vente égale ou supérieure à 150 m² :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON est exigée.

(Ex : pour un logement de 70 m² : deux places de stationnement sont imposées).

Dans le cas de logement individuel, une place de stationnement doit être non close et directement accessible depuis la voie.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Stationnement des deux roues

Les constructions à usage d'habitat collectif, les commerces, les bureaux, les équipements publics devront par ailleurs comporter des locaux ou espaces destinés au stationnement des vélos, directement accessibles et équipés d'arceaux de stationnement.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements réservés au stationnement le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations s'il justifie de :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres,
- ou l'acquisition de place dans un parc privé dans le même rayon,
- ou la concession de place dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres privés doivent être plantés.

Dans les espaces libres publics et privés, les plantations existantes (arbres de hautes tiges principalement) sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres publics devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et aux plantations diverses des parties minérales.

Dans les opérations d'ensemble, 10% au moins de la superficie doivent être réservés en espaces libres plantés ouverts au public.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Le COS n'est pas réglementé pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2 AU

Cette zone est destinée à l'urbanisation future. La réalisation d'opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admise sous conditions, et notamment si les constructeurs prennent en charge les équipements nécessaires.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

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

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quelque soient le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les opérations et les constructions doivent être réalisées au fur et à mesure de l'équipement de la zone d'habitation si le ou les propriétaires prennent en charge les équipements nécessaires à la viabilité et au fonctionnement du secteur respectant les orientations d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural du secteur ;

Par ailleurs, tout projet à usage d'habitation comportant 10 logements ou plus de 10 logements doit affecter 20 % au moins du nombre total de logements à du logement locatif social. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter 20 % des logements s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Accès

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

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

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

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

Accès en bordure de voies bordées d'arbres

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres.

Si aucune solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage des arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la commission des sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Voirie

Les orientations d'aménagement devront être respectées.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

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

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Concernant les voies privées, leur largeur doit être au moins de :

- 4 m pour 1 ou 2 logements à desservir par un passage de moins de 50 m de longueur ;
- 6 m pour 1 ou 2 logements à desservir par un passage de plus de 50 m de longueur ;
- 6 m pour 3 à 10 logements ;
- 6 m pour 10 logements ou plus ;

Toutes les voies doivent être revêtues d'un matériau stable : enrobé, bicouche, béton ou pavés. Les voies laissées en tout-venant sont interdites.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordé à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ;

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

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnations des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions de Code Civil.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé. Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux...)

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

Autres réseaux

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Déchets

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Article 2 AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin d'éloigner les constructions de la ligne de crête, le long de la RD5E8 (route de Mèze), les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.
- soit avec une marge minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent :

- soit être implantées en limite séparative des parcelles ;
- soit être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions

- Ne pourront présenter une dimension, mesurée sur la limite séparative, supérieure à 10 m de longueur
- Ne pourront présenter une hauteur totale, mesurée au droit de la limite séparative concernée, supérieure à 4 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état implantée en limite séparative.

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m des limites séparatives, sauf contre-indication liée à la topographie ou à la nature du sol.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les piscines peuvent être implantées librement par rapport aux constructions.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Article 2AU 10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,5 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction ne peut excéder 10 m de long.

La hauteur en limite ne peut excéder 4 mètres.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

La conception du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

Les pastiches et les anachronismes sont interdits.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cette condition influe sur l'implantation de la construction, son orientation et le choix des matériaux.

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

- toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles ;
- les enduits de façade auront une granulométrie fine et sans relief ;
- sont interdites les imitations de matériaux tels que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que briques creuses, les agglomérés, etc...
- les couvertures de toiture doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées accessibles.

Les clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00 mètres.

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles située près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 m et doublé d'une haie vive.

Les clôtures situées entre deux propriétés devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant elles pourront être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive, ou d'un mur plein de 2 m de hauteur maximale.

Les murs de soutènement

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 m, ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage simple, d'une hauteur maximale de 0.60 m et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

Afin de s'assurer de la solidité de l'ouvrage, la construction du mur de soutènement devra faire l'objet d'une étude technique effectuée par un spécialiste et qui devra être jointe à toute déclaration de travaux.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

Capteurs solaires

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs « posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Article 2AU 12 : Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement aménagé sur la propriété dont une ouverte sur la voie de desserte principale ;
- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement ;

- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre de l'immeuble.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé :

- commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement ;
- hôtel, une place de stationnement par chambre ;
- salle de spectacles, de réunion et de restaurant, le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre le nombre de personnes correspondant à la capacité d'accueil.

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

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles permettant le chargement et le déchargement hors voies publiques et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations, immeubles collectifs), une surface au moins égale à 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération restant après alignements éventuels doit être aménagée en espace public planté.

L'espace public planté est destiné à créer un effet d'espace et de verdure, aux plans visuel et fonctionnel, dans les zones d'urbanisation nouvelle ; un tel espace doit avoir un caractère structurant et d'ouverture sur la trame urbaine et ne peut être constitué de parties résiduelles ou d'accès malaisé.

Peuvent être comptabilisés au titre des espaces publics plantés tous les espaces piétons ou d'agrément (placette, jardins, mails, aires de sport...) en dehors des bandes roulables et d'une largeur au moins égale à 4 m.

Peuvent également être comptées en espace public planté les venelles piétonnes ou cyclables empruntant des parcours autres que les voies automobiles, d'une largeur au moins égale à 2,50 m.

La plantation doit être d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les points de regroupement de conteneurs à déchets doivent être prévus et intégrés à l'aménagement des espaces publics plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 : Possibilité maximales d'occupation du sol

En l'absence d'équipement le COS est nul.

Le COS est fixé à 0,4.

ZONE 4AU

La zone IV AU est une zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques après réalisation des divers équipements.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- 4AU, secteur d'activités artisanales en bordure de village.
- 4AUma et 4 AUmb, secteurs où l'activité minière est prioritaire et où les activités économiques liées pourront s'implanter ; les deux secteurs sont constructibles sous réserve de la destination et de la hauteur des bâtiments.
- 4 AUc : le site de son implantation lui confère un impact paysager important par rapport au territoire de Villeveyrac.
- 4 AUz : sa mise en œuvre doit se faire par une seule opération d'aménagement d'ensemble. Il comprend deux sous-secteurs :
 - . 4AUZa, secteur situé sur les hauteurs, destiné aux bâtiments d'activités agricoles ;
 - .4AUZb, secteur situé sur les parties entourant le secteur 4AUZa, destiné aux activités de commerce, d'artisanat et de services.
- 4 AUo : site du centre de traitement des déchets Oïkos.
- 4 AUv : site lié à la mise en valeur des activités en galeries minières souterraines.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

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

Article 4AU1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits à l'exception des celles soumises à condition :

- Les constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions destinées au bureau,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,

Et :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

De plus dans le secteur 4 AUc

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles soumises à conditions.
- Les lignes aériennes.

De plus dans les secteurs 4 AUZ

- Les murs de soutènement à l'exception de ceux soumis à conditions.

Article 4AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Secteur 4 AU

Sont admis :

Les constructions et utilisations du sol à usage de bureau, commerce, d'artisanat et d'industrie, sont autorisées sous réserve que les opérations de constructions fassent l'objet d'un plan d'ensemble portant sur les terrains appartenant à un ou plusieurs propriétaires prenant en charge les équipements en voirie et réseaux, ainsi que le raccordement aux réseaux publics dans le cadre de la réglementation en vigueur. Toutefois, les activités ne justifiant pas du fait que tous les moyens ont été mis en œuvre afin d'éviter tout risque de pollution du sous-sol et de la nappe phréatique (en particulier pour les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation) seront interdites.

Les logements de fonction à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont il est démontré que la présence permanente sur place est impérativement nécessaire à une activité admise sur le secteur ;
- et qu'ils ne dépassent pas 120m² de SHON ;
- et que leur volume soit intégré à un bâtiment principal de l'activité, sauf s'il s'agit d'un logement lié au gardiennage et devant être proche de l'accès ;
- et qu'ils ne soient pas réalisés antérieurement aux locaux destinés à l'activité qui les justifie.

L'aménagement des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve que les adjonctions ne dépassent pas 40 m² hors œuvre et n'aboutissent pas à créer de logement supplémentaire.

Secteur 4 AUma

Sous réserve que la construction fasse l'objet d'un plan d'ensemble portant sur les terrains appartenant à plusieurs propriétaires prenant en charge les équipements en voirie et réseaux ainsi que le raccordement aux réseaux publics dans le cadre de la réglementation en vigueur et, sous réserve que les constructions et activités justifient que tous les moyens ont été mis en œuvre afin d'éviter tout risque de pollution du sous-sol et de la nappe phréatique, sont admises :

- les activités d'extraction (mines et carrières),
- les activités et ICPE annexes à l'activité d'extraction et de transformation, avec une hauteur au faîtage limitée à 35 m comprenant notamment stockage de matériaux, dépôt, ateliers, bureau, silos et trémies, transporteurs, infrastructures, usine de transformation.
- Les logements de fonction ne dépassant pas 120 m² de SHON, réalisés en même temps ou ultérieurement aux locaux destinés à l'activité qui les justifie, pour le personnel dont la présence sur place en permanence est impérative ; ces logements seront intégrés au bâtiment principal de l'activité sauf s'il s'agit du logement du gardien.
- L'aménagement des bâtiments à usage d'habitation déjà existants sous réserve que les adjonctions ne dépassent pas 40 m² hors œuvre et n'aboutissent pas à créer de logement supplémentaire.

Au Nord du secteur 4 AUma, une bande de 75m, calculée à partir de l'axe de la voie ferrée, est inconstructible.

Secteur 4 AUmb

Sous réserve que la construction fasse l'objet d'un plan d'ensemble portant sur les terrains appartenant à un ou plusieurs propriétaires prenant en charge les équipements en voirie et réseaux ainsi que le raccordement aux réseaux publics dans le cadre de la réglementation en vigueur et, sous réserve que les constructions et activités justifient que tous les moyens ont été mis en œuvre afin d'éviter tout risque de pollution du sous-sol et de la nappe phréatique, sont admises :

- les activités d'extraction (mines et carrières).
- Les activités et ICPE annexes à l'activité d'extraction et de transformation, avec une hauteur au faîtage limitée à 5 m, comprenant notamment lampisterie, locaux sociaux, atelier garage, pont bascule.
- Les logements de fonction ne dépassant pas 120 m² de SHON, réalisés en même temps ou ultérieurement aux locaux destinés à l'activité qui les justifie, pour le personnel dont la présence sur place en permanence est impérative ; ces logements seront intégrés au bâtiment principal de l'activité sauf s'il s'agit du logement du gardien.

Secteur 4 AUc

Sont admis :

Les constructions et utilisations du sol à usage de bureau, d'industrie, d'entrepôt réalisées dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble prenant en compte la totalité des aménagements ainsi que les réseaux et leur raccordement.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, si elles correspondent à une activité indispensable ou compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.

Les logements de fonction, à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont il est démontré que la présence permanente sur place est impérativement nécessaire à une activité admise sur le secteur ;
- et qu'ils ne dépassent pas 120 m² de SHON ;
- et que leur volume soit intégré à un bâtiment principal de l'activité, sauf s'il s'agit d'un logement lié au gardiennage et devant être proche de l'accès ;
- et qu'ils ne soient pas réalisés antérieurement aux locaux destinés à l'activité qui les justifie.

Secteur 4 AUZ

Sous réserve que l'ensemble de la zone 4NAZ fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- en secteur 4AUZa, les constructions et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- en secteur 4AUZb, les constructions et utilisations du sol liées aux activités de commerce, de bureau, industrielles et artisanales ;

Dans le secteur 4AUZa, les logements de fonction sont admis, à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes travaillant sur l'exploitation ;
- et qu'ils ne dépassent pas 150m² de SHON ;
- et qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement par rapport aux bâtiments destinés à l'activité agricole ;
- et qu'il n'y ait qu'un logement par unité foncière et par exploitation ;

Dans le secteur 4AUZb, les logements de fonction sont admis à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont il est démontré que la présence permanente sur place est impérativement nécessaire à une activité admise sur le secteur ;
- et qu'ils ne dépassent pas 100m² de SHON ;
- et que leur volume soit intégré au bâtiment principal de l'activité ;
- et qu'ils ne soient pas réalisés antérieurement aux locaux destinés à l'activité qui les justifie ;
- et qu'il n'y ait qu'un seul logement par unité foncière.

Les mouvements de sol, et murs de soutènement sont admis, s'ils sont prévus par le plan de composition d'ensemble ou ont obtenu l'autorisation de la commune.

Les activités doivent justifier du fait que les moyens ont été mis en œuvre afin d'éviter tout risque de pollution du sous-sol et de la nappe phréatique

Secteur 4 AUo

Sont admis les constructions et utilisations des sols liées à l'activité technique et administratives du centre Oïkos.

Secteur 4 AUv

Sont admis les constructions et utilisations du sol liées à l'utilisation et à la mise en valeur du site minier souterrain.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 4AU3 : Accès et voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès par les matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères.

Si l'accès présente un risque pour la sécurité, il peut être interdit.

La largeur de la voie doit être d'au moins 8 m pour toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles ; sauf s'il est instauré une voie à sens unique, auquel cas la largeur de la bande roulable pourrait être ramenée à 3,5m en respectant les rayons de girations pour les véhicules d'incendie et de secours.

De plus, secteur 4 AUc

La voirie intérieure destinée à la desserte des parcelles privatives doit avoir une emprise au moins égale à 12m.

Article 4AU4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

De plus secteur 4AUo

Toute installation ou construction d'un captage AEP au droit du complexe Oïkos ou dans la bande non aedificandi de 200 m entourant le site est interdite.

Assainissement

Secteurs 4 AU, 4 AUm, 4 AUc, 4 AUz

Les eaux usées seront rejetées dans le réseau public d'assainissement,

Le rejet des eaux vannes et des eaux usées au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation de la commune, ou de la société concessionnaire, qui peut imposer, eu égard au type d'installation projetée, un traitement primaire de ces eaux au propriétaire des parcelles.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Secteur 4 AUo et 4 AUv

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au schéma directeur d'assainissement et répondant aux prescriptions techniques fixées. Une étude particulière sera réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et les caractéristiques techniques des dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

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

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

Electricité – téléphone - télédistribution

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

Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault

Article 4AU5 : Superficie minimale des terrains

En cas d'assainissement individuel, pour être constructible, la superficie minimale des terrains est de 1500 m².

Article 4AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur 4 AU, 4 AUm, 4 AUo, 4 AUv

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance minimale de l'alignement égale à 5 m.

Une exception à cette règle concerne les bâtiments abritant une fonction de contrôle des entrées / sorties et où la distance peut être ramenée à 3m.

Secteur 4AUc

Tout bâtiment doit être distant des emprises des voies et des espaces collectifs d'au moins 5m et s'implanter à l'alignement déterminé par le plan de composition d'ensemble. Une exception à cette règle concerne les bâtiments abritant une fonction de contrôle des entrées / sorties et où la distance peut être ramenée à 3m.

Le long de la RD5, il sera mis en œuvre un recul des parcelles privatives à 15m de l'axe de la voie et un recul de toute construction à 20m du même axe.

Secteurs 4AUZ

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6m.

En bordure de la RD5 et du barreau de la déviation de la RD2, les bâtiments doivent être édifiés à une distance au moins égale à 20 m de l'axe de la voie.

En bordure de la RD5 et du barreau de la déviation de la RD2, les bâtiments doivent présenter des façades perpendiculaires et parallèles par rapport à l'axe de la voie ; les implantations biaisées par rapport à cet axe sont interdites.

Cas particuliers (se référer au Plan des contraintes d'implantation ci-dessous) :

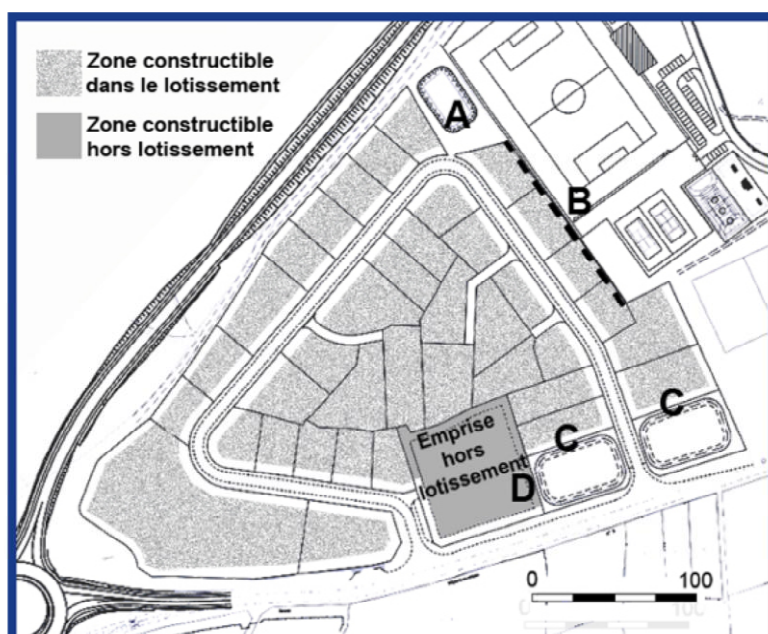
A – Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives avec le terrain d'assiette du bassin de rétention nord.

B – Dans les parcelles jouxtant le complexe sportif, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle (indiquées en tirets sur le plan).

C – Dans les parcelles du lotissement, les constructions ne pourront pas s'implanter sur les limites séparatives avec les deux bassins de rétention sud.

D – Dans l'emprise hors lotissement, les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative avec un bassin de rétention sud.

Plan des contraintes d'implantation



Article 4AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5m ou bien être implanté sur la limite séparative.

L'implantation sur les limites séparatives ne peut se faire que sur deux limites séparatives au maximum par parcelle, l'une étant une limite latérale et l'autre étant une limite de fond de parcelle. Les murs mitoyens des bâtiments accolés sur une limite séparative doivent être traités en coupe-feu.

Article 4AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives doivent être séparées par une distance d'au moins 4 m.

Article 4AU9 : Emprise au sol

Secteur 4 AUc

Les bâtiments devront être implantés dans la zone constructible déterminée par le plan de composition d'ensemble.

Article 4AU10 : hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Secteurs 4AU, 4 AUo, 4AUv

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Secteurs 4AUZ

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Secteurs 4AUma

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 35 mètres au faîtage.

Par ailleurs, les bâtiments ne pourront pas dépasser la cote de la voie ferrée, quelle que soit leur position, à l'exception du bloc silo, qui pourra dépasser la cote de la voie ferrée de 10 m au maximum.

Secteurs 4AUmb

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Secteurs 4AUc

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Les constructions ne doivent pas dépasser la cote NGF65.

Un dépassement mesuré peut être autorisé pour des installations techniques spécifiques, liées et nécessaires à l'activité et ne présentant pas un aspect volumineux, voyant ou brillant incompatible avec l'article 11.

Article 4AU11 : aspect extérieur

Les constructions et installations du secteur 4 AUo ne sont pas soumises aux règles du présent article.

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

Volumes et plastique

Les volumes des bâtiments seront composés de manière simple et homogène, en privilégiant l'orthogonalité.

Le bâti, de par sa silhouette (volumétrie sobre et régulière, scinder ou traiter avec soin les grandes dimensions, éviter les excroissances, pans inclinés, et les singularités de caractère outrancier) sa couleur (couleurs discrètes, assourdies) ses matériaux (non réfléchissants et homogènes), devra se fondre dans le panorama.

Il ne sera pas autorisé une architecture-type correspondant à l'image codifiée d'une marque ou d'une chaîne d'établissements si cette architecture ne respecte pas intégralement le présent règlement.

Les 4 façades de chaque bâtiment seront traitées avec un soin égal. Le phénomène de « cour arrière » ne sera pas toléré.

Matériaux

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les bardages métalliques nervurés devront présenter un aspect de pose horizontal.

De plus dans le secteur 4 AUZ :

Les façades donnant sur le complexe sportif (partie B indiquée en tirets sur le Plan des contraintes d'implantation ci-dessus) seront composées avec soin comme les façades avant. Les éléments dépassant le nu des façades donnant sur le complexe sportif (tels que volets pivotants ou balcons) ne sont pas autorisés.

Toitures

Secteur 4 AUc :

Pour des raisons de vues plongeantes, on traitera la toiture avec le même soin que les façades. Les pans de toitures visibles ne devront pas excéder 20% de pente.

Secteur 4AUZa :

Les toitures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, à l'exclusion de tout autre matériau. La pente de toiture ne doit pas être inférieure à 30%.

Secteur 4AUZb :

Les toitures en tuiles de terre cuite sont interdites ainsi que tout autre matériau visant à imiter l'aspect des tuiles de terre cuite (de type plaque fibrociment flammée ou similaire) ; les plaques fibrociment monochrome sont autorisées. La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 20%.

Enseignes et publicité

Les enseignes devront être figurées dans les demandes de permis de construire avec les couleurs réelles. Elles seront limitées à 2 par établissement.

Les pré-enseignes sont interdites. Elles seront remplacées par une signalétique unique mise en place par la commune sur la zone aux frais des entreprises.

Les enseignes, de par leurs dimensions, leurs couleurs, leurs formes ou leurs graphismes, ne devront pas porter atteinte à l'intérêt architectural et paysager des lieux. Cela concerne notamment les sigles ou logos spécifiques à certaines chaînes d'établissement qui pourront être refusés s'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement visuel.

Les enseignes ne devront pas sur monter ni dépasser les bâtiments.

Les lettres lumineuses ou fluorescentes sont interdites.

Couleurs

Les choix de coloration de tout bâtiment devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire avec les échantillons s'il s'agit de matériaux pré-peints.

La gamme admise se situe dans les tonalités discrètes et présentes dans le paysage, telles que les rouges rouille ou les gris foncés.

Le métallisé, le doré, le bleu, le blanc, le jaune et le beige sont interdits, ainsi que les versions pures du noir, du vert et du rouge ; sauf pour des éléments de toute petite dimension et les menuiseries.

Les matériaux naturels, tels que la pierre ou le bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

En cas d'impératif pour une entreprise d'évoquer les couleurs vives du signe ou du logo d'une marque, cette évocation se limitera à la surface de l'enseigne autorisée et ne devra en aucun cas concerner l'ensemble du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

La clôture des parcelles n'est pas obligatoire. De même, la clôture peut être située en retrait à l'intérieur de la parcelle pour un impératif paysager ou de fonctionnement.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans les parties intérieures des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

De plus, secteur 4 AUc

Les clôtures des parcelles seront constituées d'un muret n'excédant pas 0,80m de hauteur, surmonté d'un grillage. L'ensemble ne devant pas excéder 1,80m de hauteur. La clôture sera doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle.

En bordure de la RD5, la hauteur totale maximale de la clôture est ramenée à 1,50m et le doublage par une haie n'est pas obligatoire.

De plus, autres secteurs

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 m au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,8 m et doublé d'une haie vive.

Les clôtures situées entre deux propriétés devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant elles pourront être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur plein de 2 m de hauteur maximale.

Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs visibles et dégagés devront rester libres de tout stockage ou dépôt de marchandises ou de matériels. Des locaux intérieurs fermés ou des espaces extérieurs entourés de brise-vue ou d'écrans végétaux autorisés devront être prévus à cet effet.

Les entreprises devront respecter les prescriptions du plan de composition d'ensemble en matière d'aménagement végétal.

Les aires d'emplacement des conteneurs à déchets ainsi que les coffrets de comptage devront être réalisés selon les prescriptions de la commune.

Les murs de soutènement

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre.

Ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

Afin de s'assurer de la solidité de l'ouvrage, la construction du mur de soutènement devra faire l'objet d'une étude technique effectuée par un spécialiste et devra être jointe à toute déclaration de travaux.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

Article 4AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Pour les constructions industrielles, artisanales, commerciales, il doit être aménagé sur la parcelle un nombre de parkings suffisant pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour deux emplois.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 3 places de stationnement par logement.

Article 4AU13 : Espaces libres et plantations

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

De plus secteur 4AUc

La zone comportera sur sa périphérie au moins 25% de sa surface en espaces boisés communs. N'est pas compris dans cette surface l'emplacement réservé destiné au mail planté de 12 m de large qui longera la RD5 et qui sera planté d'un alignement irrégulier de pins d'Alep.

Les parties reboisées seront plantées selon une densité suffisante (jamais inférieure à 100 unités à l'hectare) de sujets de haute tige adaptés sur le plan paysager, dominante pins d'Alep, cyprès, chênes verts. Les arbres et plantes non locaux sont interdits.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés. En tout état de cause, 10% au moins de la parcelle privative doit être planté selon le même principe que les espaces boisés communs. Le plan et les espèces prévues devront être précisés dans la demande de permis de construire et feront l'objet du contrôle de conformité au même titre que les bâtiments.

Dans l'angle nord-est de la zone, au droit des parties bâties dont la hauteur par rapport au sol excèderait 10m, il sera nécessaire de planter, formant brise-vue côté est, des persistants de haute tige disposés en bosquets, à raison d'une densité minimale de 300 sujets à l'hectare. Les essences seront préférentiellement : pins d'Alep, cyprès (*cupressus sempervirens*) et chênes verts.

De plus secteur 4AUm

La zone comportera sur sa périphérie des espaces boisés. Ils seront plantés selon une densité suffisante (jamais inférieure à 100 unités à l'hectare) de sujets de haute tige adaptés sur le plan paysager à dominante pins d'Alep, cyprès, chênes verts. Les arbres et plantes non locaux sont interdits.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés. Le plan et les espèces prévues devront être précisés dans la demande de permis de construire et feront l'objet du contrôle de conformité au même titre que les bâtiments.

De plus secteur 4AUo

Les arbres et habitats favorables à la pie-grièche à poitrine rose, à la pie-grièche à tête rousse et au rollier d'Europe près du complexe d'Oïkos (zone 4AUo) devront être classifiés Espaces Boisés Classés.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 4AU14 : possibilités maximales d'occupation du sol

En l'absence d'équipement le COS est nul.

Le COS est fixé à 0,5.

ZONE 5AU

Cette zone à urbaniser est destinée à l'urbanisation future ayant vocation de recevoir des équipements liés au tourisme ou à un hébergement spécifique tels que motels, hôtels, clubs, village de vacances, terrain de camping, de caravanes et de sport, parcs résidentiels de loisirs.

Cette zone est composée de 3 secteurs :

- le secteur 5AUa destiné à la vocation touristique et d'hébergement ;
- le secteur 5AU, dans l'agglomération, destiné aux terrains de sport et vestiaires du plateau sportif, et à la coulée verte qui le structure.
- le secteur 5 AUh destinée à une activité d'accueil médicalisé.

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

Article 5AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles soumises à condition
- Les constructions destinées au bureau à l'exception de celles soumises à condition
- Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles soumises à condition
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à l'exception de celles soumises à condition
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning à l'exception de ceux soumis à condition
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars à l'exception de celui soumis à condition
- Les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux soumis à condition
- Les habitations légères de loisirs à l'exception de celles soumises à condition
- Les parcs d'attraction à l'exception de ceux soumis à condition
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration condition à l'exception de celles soumises à condition
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quelque soient le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article 5AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions à des conditions particulières

Secteur 5AUa

L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 40 m² et ne conduisant pas à la création d'un logement supplémentaire.

Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les terrains de camping et de caravanes, les villages de vacances, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions à condition que l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un aménagement cohérent.

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat qui sont directement liées au fonctionnement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement de personne dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements auxquels elles sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que :

- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit incompatible avec le milieu environnant.

Les exhaussements et affouillements de sol, sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Secteur 5AUs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif y compris les établissements d'hébergement des personnes âgées.

Secteur 5 AUh

Les constructions liées et installations nécessaires à l'activité d'accueil médicalisé, notamment :

- les locaux d'accueil, d'hébergement et de soins,
- les locaux techniques et de service,
- les habitations de fonction liées et nécessaire à l'activité autorisée,
- les installations de jeux, d'évolution, parkings, etc. liées et nécessaires à l'activité autorisée.

sous réserve de la réalisation préalable des équipements nécessaires, en particulier d'un accès automobile suffisant et sécurisé depuis la RD5E8.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 5AU3 : Accès et voirie

Accès

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

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

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

De plus secteur 5AUh

L'accès à la zone doit se faire par une voie située en dehors de la zone d'iso-affaissement et en dehors de la zone inondable.

Voirie

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

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

Les voies en impasse doivent être terminées par un dispositif permettant le retournement aisé de l'ensemble des véhicules.

Article 5AU4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public existant de distribution d'eau potable qui doit présenter des capacités d'alimentation suffisantes.

Assainissement

Secteur 5 AUs :

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

Secteurs 5AUh et 5AUa :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au schéma directeur d'assainissement et répondant aux prescriptions techniques fixées. Une étude particulière sera réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et les caractéristiques techniques des dispositifs d'assainissement non collectif.

Cependant toutes les opérations d'ensemble devront impérativement être raccordées à un réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

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

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

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Dans les opérations nouvelles, les branchements et réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault

Dans le secteur 5 AUh :

En matière de protection contre les risques feux de forêts une réserve de 120 m³ équipée d'une plateforme d'aspiration doit être réalisée.

Les bâtiments doivent être équipés de robinets d'incendie armés.

Article 5AU5 : Superficie minimale des terrains

En cas d'assainissement individuel, pour être constructible, la superficie minimale des terrains est de 1500 m².

Article 5AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

De plus, secteur 5AUh

Par rapport aux chemins départementaux et ruraux, l'implantation des constructions doit respecter un retrait minimal de 15 m par rapport à l'axe et 10 m par rapport à l'alignement.

Article 5AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions sur une unité foncière doit respecter un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives externes.

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

Article 5AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 5AU9 : Emprise au sol

Néant

Article 5AU10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Secteurs 5 AUa et 5 AUs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage. Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent il convient de se reporter à ce sujet à l'article 8 du Titre I du présent règlement.

Secteur 5AUh

Les constructions ne doivent pas comporter d'étage.

La hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 6 mètres.

Article 5AU11 : Aspect extérieur

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

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

Les clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 m et doublé d'une haie vive.

Les clôtures situées entre deux propriétés devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant elles pourront être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur plein de 2 m de hauteur maximale.

Les murs de soutènement

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 m, ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

Afin d'assurer de la solidité de l'ouvrage, la construction du mur de soutènement devra faire l'objet d'une étude technique effectuée par un spécialiste et devra être jointe à toute déclaration de travaux.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

De plus secteur 5AUh

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage rural. Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction ou l'installation, par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les couleurs vives sont interdites dans les constructions.

Les constructions devront être entourées par des végétaux (arbres, arbustes, massifs) destinés à atténuer leur impact paysager, notamment en ce qui concerne les vues depuis la route départementale 5E8.

La clôture des parcelles n'est pas obligatoire. De même, la clôture peut être située en retrait à l'intérieur de la parcelle pour un impératif paysager ou de fonctionnement.

Le projet de plantation devra faire partie du projet d'ensemble et sera instruit comme tel. La conformité sera accordée sous réserve de la réalisation du projet de plantation.

Article 5AU12 : Stationnement

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

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

Les aires de stationnement devront être boisées.

Article 5AU13 : Espaces libres et plantations

Secteurs 5 AUs et 5 AUa

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

Dans les opérations réalisées, 20 % au moins de cette superficie doit être réservé aux espaces plantés.

Secteur 5AUh

Les constructions devront être entourées par des végétaux (arbres, arbustes, massifs) destinés à atténuer leur impact paysager, notamment en ce qui concerne les vues depuis la route départementale 5E8.

Le projet de plantation devra faire partie du projet d'ensemble et sera instruit comme tel. La conformité sera accordée sous réserve de la réalisation du projet de plantation.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 5AU14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

En l'absence d'équipement le COS est nul.

Secteur 5AUa : le COS est fixé à 0,30 ;

Secteur 5 AUh : le COS est fixé à 0,10.

Secteur 5AUs le COS n'est pas réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

Elle comprend trois secteurs :

- Secteur Ah, correspondant à la réalisation d’un hameau agricole,
- Secteur Am, dont le sous-sol est riche en bauxite potentiellement extractible, Secteur Af, réservé à l’élevage caprin.

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

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles soumises à condition
- Les constructions destinées au bureau,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles soumises à condition,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning à l'exception de ceux soumis à condition
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars à l'exception de celui soumis à condition
- Les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux soumis à condition
- Les habitations légères de loisirs à l'exception de celles soumises à condition
- Les parcs d'attraction à l'exception de ceux soumis à condition
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration condition à l'exception de celles soumises à condition
- Les parcs photovoltaïques
- Les parcs d'éoliennes
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quelque soient le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs, hormis les secteurs Am et Af

Les créations de bâtiments à usage agricole, uniquement nécessaires à l'exploitation, à proximité d'un domaine existant, et à une distance maximum de 10m des bâtiments déjà existants.

L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination dans la limite de 30% de la SHON et n'excédant pas 40m² au total.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sauf dans les secteurs impactés par le risque minier.

Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, dans la limite de 20% de la SHOB de ces bâtiments et d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes.

Les terrassements et affouillement nécessaires à l'activité agricole.

Les changements de destination des bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de restauration, de réception repérés au plan de zonage du PLU par une étoile au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le secteur Ah :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir bâtiments d'exploitation et logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (conformément à la jurisprudence en vigueur). L'habitation nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée sous réserve :

- de ne pas dépasser 150 m² de SHON,
- que sa surface hors œuvre n'excède pas un tiers de la surface hors œuvre totale du bâtiment d'exploitation.
- dans le cas où la réalisation d'un bâtiment d'exploitation doit précéder et permettre l'autorisation de la réalisation d'un bâtiment d'habitation, le permis de construire du bâtiment d'habitation ne sera délivré qu'après obtention du certificat de conformité positif du bâtiment d'exploitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage...).

Dans le secteur Af

L'aménagement des constructions dans les volumes existants et sans changement de destination.

Les terrassements et affouillement nécessaires à l'activité agricole.

La reconstruction à l'identique et sans changement de destination des bâtiments sinistrés.

Les travaux destinés à rendre accessible le logement aux personnes handicapées.

Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou aggraver les dégâts en cas d'affaissement

Dans le secteur Am

L'aménagement des constructions dans les volumes existants et sans changement de destination.

Les créations de bâtiments à usage agricole uniquement nécessaires à l'exploitation, à proximité d'un domaine existant, et à une distance maximum de 10m des bâtiments existants.

Les terrassements et affouillements nécessaires à l'activité agricole.

La reconstruction à l'identique et sans changement de destination des bâtiments sinistrés.

Les travaux destinés à rendre accessible le logement aux personnes handicapées.

Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou aggraver les dégâts en cas d'affaissement.

Les travaux liés à l'activité minière soumis au régime minier, ainsi que les activités annexes (stockage de matériaux ou bien stérile de mine, concassage ou broyage de matériaux, activité de décapage du calcaire) soumises à la réglementation des carrières ou au régime des ICPE relevant de l'activité minière.

Pour toute nouvelle construction, une étude spécifique sur les fondations sera réalisée prenant compte des risques d'affaissement potentiels.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article A3 : Accès et voirie

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre les incendies, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si les accès présentent des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès. Les voiries et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

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

Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public d'eau potable.

Secteur Ah : Zone en assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Zone en assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009. Pour les immeubles, ensembles immobiliers ou installations diverses, une étude particulière sera réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et les caractéristiques techniques des dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, celles-ci doivent être éliminées sur la propriété.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

Electricité – téléphone

L'ensemble des réseaux et branchements, sur la propriété, doit être établis en souterrain ou, en cas d'impossibilité majeure, de façon à ce que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article A5 : Superficie minimale des terrains

Dans le cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public d'assainissement; la parcelle devra avoir une superficie minimale de 1500 m².

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans l'ensemble des secteurs hormis les secteurs Ah et Af

Les bâtiments et installation doivent être implantés à une distance d'au moins 15m par rapport à l'axe de la voie et de 5m par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs Ah et Af

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.
- soit avec une marge minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent :

- soit être implantées en limite séparative des parcelles ;
- soit être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions

- Ne pourront présenter une dimension, mesurée sur la limite séparative, supérieure à 10 m de longueur
- Ne pourront présenter une hauteur totale, mesurée au droit de la limite séparative concernée, supérieure à 4 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état implanté en limite séparative.

Article A8 : Implantations de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4m et au plus égale à 10 m.

Article A9 : Emprise au sol

Sans objet

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m au faîtage.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 9m au faîtage, à l'exception de toute superstructure technique nécessaire à une activité autorisée.

Article A11 : Aspect extérieur

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés si la construction, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

De manière générale, l'habitat rural doit se démarquer de la villa de lotissement.

Couleurs

Les colorations devront être figurées dans les dossiers de demande de permis de construire.

La coloration des façades devra faire appel aux teintes ocre ou traditionnelles, chaudes et soutenues.

Les couleurs claires sont interdites.

Le blanc, le gris, le bleu, le noir et les couleurs vives sont interdits.

La couleur des tuiles ne doit être ni trop rouge ni trop claire.

Végétaux

Les constructions doivent être accompagnées de plantations traditionnelles : pins d'Alep, cyprès...

Façades

Les nouvelles constructions devront respecter les traits fondamentaux de l'architecture rurale languedocienne, en particulier :

- Grands volumes aux formes simples et homogènes, en privilégiant l'orthogonalité, et non petits volumes multiples avec décrochements et surcharge décorative.
- Simplicité de la composition des façades, planéité des façades. Les retraits apparents et les saillies devront être très minimes. Les grands balcons et les décrochements en oriel sont interdits.

Un chambranle d'environ 20 cm de large sera matérialisé autour des baies par une saillie de 2cm ou une teinte d'enduit différente.

Les surfaces vitrées seront moindres que les surfaces pleines. Cela exclut notamment les grandes baies vitrées panoramiques apparentes. Les percements seront plus hauts que larges.

Les volets roulant situés au nu extérieur des façades sont interdits.

Les caissons de volets roulants appliqués en saillie sur les façades sont interdits.

Les travaux sur les bâtiments existants devront respecter les qualités architecturales de ceux-ci.

Les éléments d'architecture (moulures, chaîne d'angles, etc) doivent être conservés et mis en valeur. Les encadrements en saillie, en pierre ou en moulage seront également conservés et restaurés.

Les ferronneries anciennes devront être conservées. Les nouvelles ferronneries devront être de forme simple inspirée des modèles anciens et de teinte sombre.

Matériaux

Les matériaux doivent être utilisés de manière traditionnelle et selon les règles de l'art, les placages visant à imiter un matériau dans sa masse sont interdits, notamment pour les entourages de baies. Les matériaux destinés à être enduits laissés nus (tels qu'agglos, briques creuses, etc) sont interdits, y compris dans les clôtures.

Le décroûtage d'une façade traditionnelle, conçue à l'origine pour demeurer enduite, dans le but de laisser apparents les moellons de pierre, avec ou sans rejointoiement, est interdit. Une telle façade devra être réenduite en utilisant les matières et les teintes traditionnelles.

Les crépis et enduits projetés non talochés sont interdits. Les aspects rustiques ou grossiers tels que le crépi dit « à la branche » ou « tyrolien » sont interdits. Les surfaces finies devront voir une granulométrie fine et régulière.

Enseignes, pré-enseignes et publicité

Il sera fait application des textes réglementaires existants spécifiques à ce domaine.

Toit

Les toits en tuiles canal ou romanes doivent avoir une pente de 30 % plus ou moins 2 %. Le débord de toiture à l'égout de toiture fera l'objet d'un soulignement architectural adapté (génoise, moulures...). Le simple débord de la dernière rangée de tuiles est insuffisant.

Les toits plats ou toits terrasses sont interdits.

Dans la construction des toits en tôle, les acrotères dissimulant les pans de toiture sont interdits.

Les toits en tôle de type hangar doivent avoir une pente supérieure à 20 % et inférieure à celle des toits en tuiles.

Les terrasses en toiture de type crevé de toiture ou tropézienne sont interdites.

Les cheminées et autres ouvrages devront être soigneusement intégrés au volume du bâti.

Clôtures

Les clôtures devront être constituées d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive. Les clôtures doivent être en harmonie avec le caractère des lieux environnants. Sont à exclure les palissades ou clôtures en matière synthétique, en bardage métallique, en béton préfabriqué, ou fantaisie.

La clôture ne peut excéder une hauteur maximale de 2m.

Capteurs solaires

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs « posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Article A12 : Stationnement

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

Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les abords des opérations doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige à feuillage persistant pour 20 m² de surface hors œuvre brute, avec une dominante de pins d'Alep et de cyprès sempervirens.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article A14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementées.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur N correspond à la sauvegarde d'ensembles paysagers et naturels.

Les secteurs Na correspondent aux lotissements des Cigales et du Mas d'Hondrat.

Le secteur Nb, hameau de la gare, présentent des risques d'iso-affaïssissement.

Le secteur Nc correspond au terrain de camping du Mas des Pins

Le secteur Ne correspond à l'implantation d'un parc éolien

Le secteur Nd est lié à la station d'épuration

Le secteur Nv correspond à l'abbaye de Valmagne

Le secteur Nm correspond d'une part à des risques d'iso-affaïssissement dus à la présence de galeries minières et d'autre part à une richesse en minerais justifiant le caractère prioritaire de l'activité extractive.

Le secteur No correspond au centre de soins à la faune en détresse

Le secteur Npv correspond à la réalisation d'un parc photovoltaïque.

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles soumises à conditions,
- Les constructions destinées au bureau,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à l'exception de ceux soumis à conditions,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone,
- Les terrains de camping et de caravanning à l'exception de ceux soumis à conditions,
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars à l'exception de celui soumis à conditions,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les parcs photovoltaïques, sauf dans le secteur Npv,
- Les parcs d'éoliennes
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quelque soient le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Secteurs Na et Nb

L'aménagement, l'extension ou les extensions successives cumulées sans changement de destination dans la limite de 30 % de la SHON et n'excédant pas 40 m² des bâtiments existants.

Secteur Nc

L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 40 m², l'aménagement des bâtiments existants et le changement de destination des bâtiments existants à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de services, qui sont directement liées au fonctionnement de la zone.

Les terrains de camping et de caravanes à condition que l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un aménagement cohérent.

Secteur Nd

Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la station d'épuration.

Secteur Ne

L'implantation d'éoliennes et des constructions et équipements liés à leur fonctionnement.

Secteur No

Sous réserve de la réalisation préalable des équipements nécessaires, les constructions liées et nécessaires à l'activité de centre de soin à la faune en détresse, notamment :

- Les locaux et installations techniques, de service et d'accueil ;
- Les locaux pour hébergement des stagiaires ;
- Les volières en filets et boîtes grillagées.

Secteur Nv

L'aménagement des bâtiments existants et le changement de destination des bâtiments existants à usage d'habitation, d'exploitation agricole, de commerce, d'artisanat et de services, qui sont directement liées au fonctionnement de l'Abbaye.

Secteur Nm

Les travaux liés à l'activité minière soumis au régime minier, ainsi que les activités annexes (stockage de matériaux ou bien stérile de mine, concassage ou broyage de matériaux, activité de décapage du calcaire) soumises à la réglementation des carrières ou au régime des ICPE relevant de l'activité minière.

Secteur Npv

Les panneaux photovoltaïques, les constructions, installations et travaux liés à leur fonctionnement dont les postes de livraison électriques et onduleurs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

Voirie

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

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

La largeur de plate-forme des voies publiques ou privée à créer sera au minimum de 6 mètres.

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

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public d'eau potable.

Assainissement des constructions existantes

Secteur Nb : assainissement collectif

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Autres secteurs : assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009. Pour les immeubles, ensembles immobiliers ou installations diverses, une étude particulière sera réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et les caractéristiques techniques des dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers une évacuation désignée à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

Electricité – téléphone

L'ensemble des réseaux et branchements, sur la propriété, doit être établis en souterrain ou, en cas d'impossibilité majeure, de façon à ce que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

Dans le cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public d'assainissement; la parcelle devra avoir une superficie de 1500 m².

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments et installations doivent être implantés à une distance d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Toutefois, les implantations autres que celles prévus ci-dessus peuvent être admise lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

Article N9 : Emprise au sol

Non réglementée

Article N10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Tous secteurs sauf secteur No et Npv

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,5 mètres au faîtage.

Secteur No et Npv

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Article N11 : Aspect extérieur

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

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

Les annexes des habitations telles que garages, atelier, buanderie, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

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

Les couleurs vives et matériaux brillants sont interdits dans les constructions.

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

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Leurs proportions seront définies en fonction des proportions des façades, ainsi qu'au positionnement des ouvertures.

Les cheminées devront être soigneusement intégrés au volume du bâti. Il en sera de même pour tout édifice situé en toiture.

Les clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglomérés de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planche, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de 2 m.

Les clôtures situées en limite de voie seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de clôture de forme simple d'une hauteur maximale de 0,80 m et doublé d'une haie vive.

Les clôtures situées entre deux propriétés devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant elles pourront être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur plein de 2 m de hauteur maximale.

Les murs de soutènement

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1m, ce mur pourra être surmonté d'une grill ou d'éléments de claire-voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

Afin de s'assurer de la solidité de l'ouvrage, la construction du mur soutènement devra faire l'objet d'une étude technique effectuée par un spécialiste et devra être jointe à toute déclaration de travaux.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

Capteurs solaires

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs « posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. À cet effet, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les autres constructions autorisées dans cette zone, le nombre de places de stationnement sera en fonction des besoins de la construction.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres privatifs doivent être plantés.

Dans les espaces libres publics ou privés, les plantations existantes (arbres de haute tige principalement) sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres publics devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et aux plantations diverses parties minérales.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Secteur No

La Surface Hors Œuvres Nette totale, en une tranche ou en plusieurs tranches cumulées, est limitée à 250m².

Secteur Npv

La Surface Hors Œuvres Nette totale, en une tranche ou en plusieurs tranches cumulées, est limitée à 300m².

Autres secteurs

Non règlementées

Annexe au règlement de la zone No

PRESCRIPTION DU SDIS

Toutes les installations ou constructions de toute nature qui pourraient être admises sur la nouvelle No devront respecter les prescriptions ci-après.

I – ACCESSIBILITE :

Note :

Le Code de l'Urbanisme, le Code de Construction et de l'Habitation, le Code Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande du permis d'aménager.

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

- 1.1 – En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une **voie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé**. Selon le cas, cette voie devra également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

Les accès aux constructions ne devront présenter aucun risque pour la **sécurité des usagers** des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès dont les **personnes handicapées**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de leur position, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Ainsi, les voiries desservant la zone devront respecter les caractéristiques minimales de la « **voie-engins** » telles que définies par l'article CO2 et l'arrêté ministériel du 25/06/1980 modifié.

« Voie-engins »

1.2 – Caractéristiques minimales :

- largeur minimale de la voie : 8 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres (sens unique de circulation)
 - 6,00 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse),
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo Newtons avec un maximum de 90 kilo Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum.
- Résistance poinçonnement : 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20m²
- Rayon intérieur des tournants : R= 11 mètres minimum,
- surlargeur extérieure : S=15/R dans les virages de rayons inférieurs à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres).
- Pente inférieure à 15%,

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

« Voies et impasse »

1.3 – Les voies en impasse représentant une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie.

En conséquence, les voies en impasse destinées à desservir tous les projets d'urbanisme sur la zone, doivent respecter les dispositions techniques édictées au point 1.2 ci-dessus.

« Aire de retournement »

1.4 – Sans préjudice de l'avis technique émis par d'autres services (ex : Règlement de l'enlèvement des ordures ménagères) et lorsque la création d'une voie en impasse est autorisée par le règlement du POS ou PLU, le SDIS impose au concepteur d'aménager à son extrémité une aire de retournement utilisable par les véhicules d'incendie. Elle peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire, un T ou un Y de retournement (n'est admise que la manœuvre de retournement comportant une seule et courte marche arrière).

Si cette voie en impasse est d'une longueur **≥ 100 mètres** de la plate-forme de retournement devra répondre à toutes les caractéristiques de la « voie-engins » définie au point 1.2 ci dessus et devra notamment comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être **≥ 11 mètres** et le rayon extérieur **$\geq 15,40$ mètres** ^(1°).

(1°) : (Calcul de rayon extérieur minimum : rayon intérieur 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur largeur de : $15/11$ soit 1,36m = au total : 15,36 mètres arrondis à 15,40m - voir croquis en ANNEXE)

« Chemins » :

1.4 – Quand il est nécessaire de réaliser des chemins (privés ou non) reliant les voiries aux bâtiments ou plusieurs bâtiments entre eux dans une même enceinte et lorsque ces chemins doivent être nécessairement utilisés par les services de secours (ex : pour la mise en place des établissements de tuyaux d'incendie, pour l'acheminement des matériels de sauvetage, l'évacuation des personnes, etc.) ceux-ci doivent répondre aux caractéristiques figurant dans le tableau ci-après :

Caractéristiques	
Largeur	$\geq 1,80$ mètres
Longueur	≤ 60 mètres
Résistance	Sol compact et stable
Pente	$\geq 10\%$
Marches (escalier)	Interdit

« Portail automatiques, bornes escamotables et barrières divers »

1.6 – L'entrée dans le site devra être conçue et implantée afin de tout temps l'accès des engins de secours.

Le projet d'installation de bornes rétractables, d'un portail automatique, d'une barrière ou tout autre dispositif électrique ou non, interdisant, même temporairement, la circulation de véhicules, l'acheminement des dévidoirs et des personnels à pied, sur les voies ou chemins, **publics ou privés**, nécessairement utilisés par les Sapeurs-Pompiers lors des interventions de secours, **est soumis au respect des prescriptions ci-après.**

NOTE : Il est important de noter que le SDIS ne peut accepter un quelconque transfert de responsabilité ni se substituer aux obligations qui relèvent des propriétaires ou de leur mandataire. En outre, des centres de secours différents sont susceptibles d'intervenir en fonction des disponibilités opérationnelles des véhicules ou des effectifs et il est inconcevable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département. En conséquence, le SDIS refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code, etc...) des dispositifs mentionnés ci-dessus.

Concernant les barrières non électriques, leur ouverture **devra pouvoir se faire directement de l'extérieur au moyen des tricoises dont sont équipés tous les sapeurs-pompiers, (clé () de 11mm), ou par un dispositif sécable validé par les sapeurs-pompiers.**

Concernant les barrières électriques, une platine « POMPIERS » accessible de l'extérieur (par exemple sur l'un des montants du portail) devra être installée. Elle permettra l'accès à un verrou dont la manœuvre au moyen des tricoises dont sont équipés tous les sapeurs-pompiers, (clé () de 11mm), devra réaliser la coupure de l'alimentation électrique du portail et donc par conséquence permettre son ouverture manuelle immédiate.

Par ailleurs tous les types de barrières électriques doivent être déverrouillés automatiquement en cas de coupure d'électricité et permettre son ouverture manuelle immédiate.

Pendant la période gardiennée, l'accueil des secours doit être assuré, pour toute intervention, à l'entrée du site, par l'appelant des secours, le gardien ou la personne désignée. Il appartient donc à l'exploitant de rédiger et d'afficher, à la vue de tous les personnels, des consignes précisant cette obligation.

Pendant la période non gardiennée ou en l'absence de gardien, le dispositif d'ouverture précité, accessible de l'extérieur et agréé par le SDIS devra être installé sur le portail afin d'en garantir l'ouverture rapide par les sapeurs-pompiers en cas d'intervention.

« Plantations et mobiliers urbains »

1.7 – Les lotisseurs ou maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, bornes anti-stationnement, ect., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.

L'implantation des arbres doit préserver l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers. Ceci impose le contrôle de leur croissance et leur élagage périodique, comme prévu par le règlement sanitaire départemental.

« Stationnements des véhicules » :

Note : Les aménageurs et les lotisseurs devront s'attacher à mettre en œuvre toutes les solutions possibles afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques.

1.8 – L'interdiction du stationnement des véhicules quels que soient, au droit des poteaux d'incendie, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de chaussée non prévues à cet effet, de nature à empêcher ou même seulement retarder l'accès ou la mise en œuvre des moyens de secours publics devra être mise en œuvre. Selon le cas, des dispositifs anti-stationnement devront être installés et lorsqu'elle est exigée, l'interdiction du stationnement doit être réglementairement signalisée

Le règlement des installations implantées sur la zone devra indiquer clairement l'interdiction du stationnement « sauvage » des véhicules quels qu'ils soient, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de la chaussée non prévues à cet effet et de **nature à empêcher ou même seulement retarder l'accès des moyens de secours publics aux hydrants ou aux constructions.**

Les éventuelles voies en impasse doivent être interdites au stationnement des véhicules quels qu'ils soient, sur les parties de la chaussée non prévues à cet effet, afin de permettre la circulation et les manœuvres des véhicules de secours en tout temps.

L'aire de retournement exigée pour certaines voies en impasse doit être interdite au stationnement afin de permettre la circulation et la manœuvre de retournement des véhicules de secours en tout temps.

II – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE : (D.E.C.I.)

Pour le dimensionnement des besoins des besoins en eau dans le cadre de la D.E.C.I., le SDIS distingue les établissements à **risques courants et à risques particuliers.**

2.1 – L'analyse du risque d'incendie, bâtementaire pouvant affecter le projet de « centre de soins à la faune en détresse » conduit le SDIS à classer l'établissement projeté en risque courant selon la définition de la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

Il en résulte globalement que les sapeurs-pompiers doivent pouvoir disposer sur le site, en tout temps d'un minimum de **120 m3 d'eau utilisable en 2 heures.**

La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption, tout en assurant la sécurité des personnels exige que cette quantité puisse être trouvée **sans déplacements des engins.**

Sur cette zone, ce besoin en eau peut être satisfait indifféremment, soit :

- **par un poteau ou bouche d'incendie normalisé (hydrant) (*) piqué sur le réseau public de distribution d'eau potable**
- **à partir d'une réserve artificielle agréé.**

NOTE : (*) On appelle « hydrant » un poteau d'incendie ou une bouche d'incendie

Le point d'eau choisi devra être distant de 150 mètres au maximum du risque à défendre.

Quel que soit la solution mise en œuvre, **la pérennité de l'équipement choisi devra être garanti dans le temps.** Son **accessibilité devra être permanente**, l'éventuelle interruption de la fourniture de l'eau ne peut être admise que dans le cadre de la lutte contre le feu du couvert végétal.

Si besoin, le choix de la ressource en eau nécessitera une étude spécifique diligentée par le Mairie avec comparaison économique des diverses solutions.

Le S.D.I.S. se tient naturellement à la disposition de la commune et du service gestionnaire pour apporter le conseil technique nécessaire.

Il est important de noter que la réalisation des infrastructures de type de réserve artificielle doit répondre à des exigences techniques définies dans un **cahier de prescriptions** disponible sur simple demande adressé au SDIS, (adresse au bas de la première page). Le projet retenu devra être impérativement soumis à l'avis technique du SDIS afin d'obtenir **agrément**. (Voir le point 2.4 ci-après.)

« Réseau public de distribution d'eau potable » (choix du poteau d'incendie)

2-2 – Le réseau public de distribution d'eau devra être capable de fournir le **débit minimal** de **60 m3/h** nécessaire à l'alimentation **d'un poteau d'incendie de 100 mm**. Ce débit doit être assuré sous une pression dynamique maintenue de **1 bar** pendant **2 heures**.

Si le réseau de distribution d'eau ne permet pas de satisfaire ce débit et/ou le volume minimal de 120 m3 disponible en 2 heures, il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place **d'une réserve artificielle**.

Les canalisations devront, pour alimenter efficacement en débit et en pression ce poteau d'incendie et dans le respect d'une vitesse d'écoulement compatible, être **au minimum d'un diamètre de 100mm**.

Les réservoirs (châteaux d'eau) et le réseau lui-même devront contenir un volume d'eau suffisant et/ou, avec la mise en œuvre éventuelle de pompes ou de sur-presseurs, fournir l'eau permettant **d'assurer le débit demandé au poteaux d'incendie** défendant la zone considérée pendant **2 heures au minimum**.

Le maillage du réseau de distribution est vivement souhaité par le SDIS 34 car il évite qu'une avarie mineure sur une canalisation élimine la défense incendie de tout un secteur.

« Poteaux d'incendie » :

2.3 – Le poteau d'incendie devra être d'un **diamètre minimum de 100mm** et être **conforme à la norme NF S 61-213 pour les spécifications techniques et à la norme NF S 62-200 pour les règles d'implantation**. Notamment, les règles de volume de dégagement et de positionnement par rapport à la chaussée accessible aux engins de lutte contre l'incendie de devront être strictement respectées. (cf. § 5 et 6 de la norme NF S62-200).

Les travaux de pose (ou de déplacement) du poteau d'incendie ne se feront qu'après consultation écrite du S.D.I.S. avec fourniture des plans appropriés. Le S.D.I.S. sera destinataire de l'attestation de conformité délivrée par l'installateur (cf. § 7 de la norme NF S62-200), complété par la mesure du débit constaté à la pression dynamique de 1 bar.

L'implantation d'hydrants à l'intérieur des propriétés privées doit rester une solution exceptionnelle soumise aux mêmes normes et règles d'implantation mentionnées ci-dessus. En outre, le propriétaire de ces hydrants devra désigner un installateur compétent qui procédera chaque année aux opérations d'entretien et de vérifications techniques. Il devra communiquer au S.D.I.S. le relevé du débit constaté à la pression dynamique de 1 bar.

« Réseau privé de distribution privé d'eau brute » :

2-3 : Les ressources privées en eau, (sociétés privées de distribution d'eau brute) sauf celles exclusivement destinées à la lutte contre l'incendie, **ne peuvent pas être prises en compte par le S.D.IS. comme moyens en eau directement disponibles pour la lutte contre l'incendie** des diverses installations ou constructions.

En effet, la lutte contre l'incendie relève du service public obligatoire.

La fourniture par ces sociétés d'une prestation de distribution d'eau brute pouvant éventuellement servir d'appoint à la lutte contre l'incendie, ne peuvent être que complémentaire à l'exercice de cette mission de service public. **Elle ne peut aucunement s'y substituer.**

Dans tous les cas, les contrats avec ces sociétés mentionnent le point ci-dessus et prévoient **les possibilités d'interruption de la fourniture de l'eau incompatibles avec la permanence de protection.**

Toutefois, quand le réseau d'eau brute apparaît comme la seule ressource en eau disponible dans le secteur, **la solution de l'implantation d'une réserve artificielle**, (voir le point suivant), **alimentée et réalimentée**, (avant, en cours et après utilisation), **à partir du réseau d'eau brute, est agréée par le SDIS.**

« Réserve d'eau artificielle »

Cette solution n'est envisageable que si une ressource en eau quelconque est disponible pour le remplissage de la réserve avant (éventuellement pendant) et après utilisation. Elle est d'une mise en œuvre relativement facile et encouragée par le SDIS au titre de la diversification des ressources en eau disponible.

2.4 – Le service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault tient à la disposition des pétitionnaires un cahier spécifique rassemblant toutes les prescriptions à mettre en œuvre pour la création d'un point d'eau de type « Réserve artificielle agréée ».

Le volume de la réserve artificielle susceptible de couvrir le risque d'incendie bâtementaire du projet du projet de « centre de soins à la faune en détresse » est fixé par le SDIS à 120 m³ d'un seul tenant. Ce volume peut éventuellement être réduit par un apport pérenne d'eau dans les conditions définies ci-après. L'implantation de la réserve d'eau artificielle est déterminée par le SDIS lors de l'analyse des risques.

La réserve artificielle et son branchement d'alimentation doivent être destinés à l'usage exclusif de la défense contre l'incendie.

Les piscines des particuliers ne peuvent être prises en compte par le SDIS. Par contre, elles peuvent être utilisées pour réaliser une auto-protection de la construction par son propriétaire dans le cadre de la lutte contre un incendie du couvert végétal la menaçant.

Les réserves d'eau artificielles privées implantées à l'intérieur des propriétés doivent être reliées à la voie publique par une voie aux caractéristiques identiques à la voie engins (voir le point 1.2). L'implantation devra être réalisée hors des zones de flux thermique de 3kw/m² et dépendra de la géométrie des bâtiments sur le site.

Le volume d'eau requis de la réserve artificielle pourra être obtenu en une seule capacité, ou par la réunion de deux ou de trois capacités au maximum, **accouplées**. Dans le cas de citernes accouplées de deux brides de liaison d'un diamètre intérieur de 100mm minimum devront les relier devront les relier en partie basse.

Dans le cas où le maître d'ouvrage garanti par l'engagement inclus dans son dossier de demande d'agrément mentionné ci-après, un **apport d'eau** disponible en tout temps, (réseau A.E.P ou privé d'eau brute), permettant la réalimentation automatique de la réserve artificielle, **le volume d'eau de celle-ci pourra être réduit** par le SDIS lors de l'étude du dossier de demande d'agrément présenté.

Cette réduction du volume d'eau sera égale au double du débit de la ressource en eau pérenne, **sans pour autant dépasser 25%** du volume d'eau nominal de la réserve. (Exemple : volume nominal de 120 m3 et réalimentation de 15m3/h : $120 - (15 \times 2) = 90\text{m}^3$).

Le **dispositif de réalimentation** par le réseau public ou d'eau brute devra être réalisé au moyen d'un **robinet à flotteur**. Tout autre dispositif est prescrit.

Le représentant du SDIS devra être invité par le maître d'ouvrage à la visite de réception et participera sur place à la vérification de la conformité de l'installation.

Un dossier de demande d'agrément de réserve artificielle d'eau destinée à la lutte contre l'incendie devra être déposé par le SDIS par le maître d'ouvrage. Ce dossier comprendra les pièces suivantes :

- le descriptif détaillé du réservoir envisagé,
- son implantation (extrait du plan de masse agrandi 1/100^{ème} ou échelle proche),
- le descriptif détaillé de l'alimentation précisant le débit du dispositif de remplissage après utilisation (captage, réseau de distribution public ou privé d'eau brute, etc.),
- les modalités prévues de l'entretien du réservoir,
- les dispositions prises au point de vue de l'hygiène et des risques d'accidents,
- un engagement à réaliser les travaux indiqués conformément aux prescriptions du SDIS et de fournir une attestation annuelle d'ouvrage :
 - garantissant le maintien en tout temps de la quantité nominal de la réserve,
 - certifiant le débit du système mis éventuellement en place pour la réalimentation,
 - certifiant que la réserve sera positionnée hors de la zone du flux thermique de 3kW/m2.

II – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

NOTE : Le SDIS rappelle que l'article L 121-1 §3 du nouveau code de l'Urbanisme (Loi S.R.U.) énonce les principaux objectifs que doivent atteindre le S.C.O.T., P.L.U. et CARTES COMMUNALES dans le domaine de la gestion des risques.

En effet, l'équilibre entre le renouvellement urbain, la maîtrise de son développement et les espaces affectés aux activités d'une part, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, tout en respectant aussi les objectifs du développement durable, ne doivent pas occulter la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature.

« Risque majeur feu de forêt ou du couvert végétal » :

Le Dossier Départemental des risques Majeurs (D.D.R.M), (arrêté préfectoral du 11/02/2005) identifie le risque majeur feux de forêts pour toutes les communes du département. Les zones exposées sont définies comme étant les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis.

Sans préjudice de l'avis émis par le service de l'Etat concerné, le SDIS prescrit ce qui suit.

Sur les parties du territoire communal situé à l'intérieur ou à moins de 200 mètres des zones exposées, en nature bois, forêts, les reboisements, landes, maquis, garrigue, les mesures de débroussaillage sont fixés par :

- les dispositions du Code Forestier et en particulier de l'article L.322-3 (Loi du 9 juillet 2001)
- les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 (article 2 §a), modifié par les arrêtés préfectoraux n°2005-01-539 du 4 mars 2005 et n°2007.1.703 du 4 avril 2007 qui définissent les parties de territoire concernées ainsi que les modalités techniques liées au débroussaillage et à son maintien.

Les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date.

Recommandation : Pour les constructions exposées au risque de feu du couvert végétal et disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) il est recommandé au propriétaire d'acquiescer et maintenir en bon état d'entretien une motopompe de 15m3/h de débit, actionnée par un moteur technique, susceptible d'alimenter une petite lance raccordée à des tuyaux de longueur suffisante, pour que tout point de la construction puisse être atteint par le jet de cette lance. Cet équipement sera remisé dans un coffre ou une construction incombustible.

« Risque majeur d'inondation » :

La zone concernée par le projet n'est pas soumise au risque inondation.

REGLEMENTATION VISEE : (liste non exhaustive)

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, L460-3, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-53, R460-3),
- Code de Construction et de l'Habitation : art L. 123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER « TITRE II, art.R 111-1 à R 111-17, et notamment :
 - le décret 69-596 du 14 juin 1969 ;
 - l'arrêté ministériel du 25/06/80 modifié (notamment les articles MS) pour la mise en œuvre des moyens de secours fixés par les dispositions particulières aux types d'E.R.P. ;
 - l'arrêté ministériel du 31/10/77 modifié par (article GH) pour ce qui concerne les Immeubles de Grande Hauteur ;
 - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/08/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
 - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existant. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).

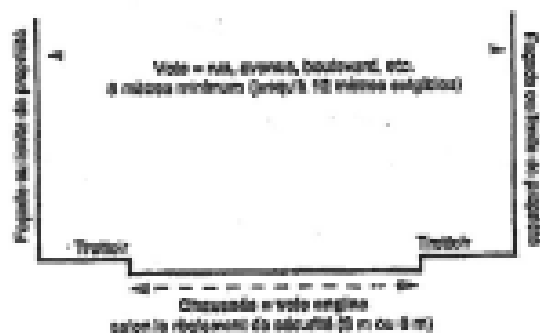
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L.511 et suivant(s), L.512-1, L.514-1 et suivant(s), L.515-1 et suivant(s) et L.516-1 et suivant(s) et L.517-1 et suivant(s) et les différents textes relatifs aux I.C.P.E ,
- Code Forestier : LIVRE III – Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L321-5-3, L 322-3,R 322-6,
- Code du Travail, Livre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14 à R.232.12 à R.232-12-29, R.235-3-20 à R.235-4 à R.235-4-18)
 - le décret du 31/03/1992,
- Circulaires interministérielles n°465 du 10/12/1951 et du 20/02/1957,
- Circulaires ministérielles du 30/03/1957 et du 9/08/1967,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1^{ère} et 2^{ème} partie – pages 11 à 196 – articles non encore abrogés.
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Normalisation française (NF S 61-211, NF S61-211, NF S 62-200, NF S 61-221 etc.)

Mention légale : Conformément à la loi informatique et Libertés en date du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de modification et de suppression concernant les données qui vous concernent. En effet, les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement informatique et sont répertoriées dans une base de données. Vous pouvez exercer ce droit en nous contactant par mail à : prevision@sdis34.fr

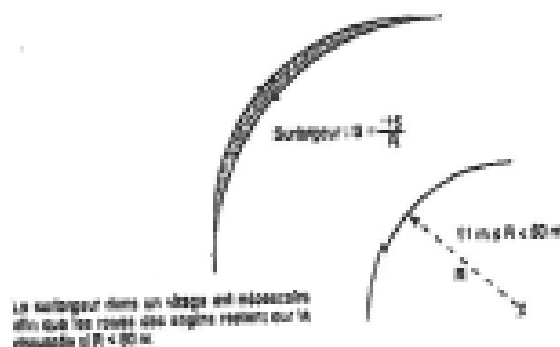
AIRES DE RETOURNEMENT

IMPOSEES POUR LES « VOIES ENGINS » EN IMPASSE DE PLUS DE 100 METRES

Notion de voie

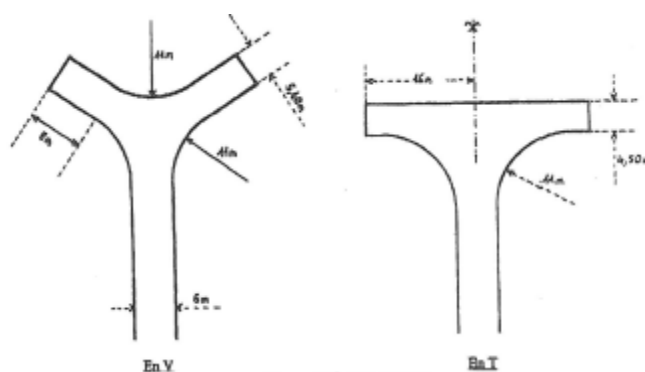


Règle de la surlargeur



DESSERTE DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES HABITATIONS DE 1^{ère} ou 2^{ème} FAMILLE

EXEMPLES



Manœuvre de retournement
avec une seule marche arrière

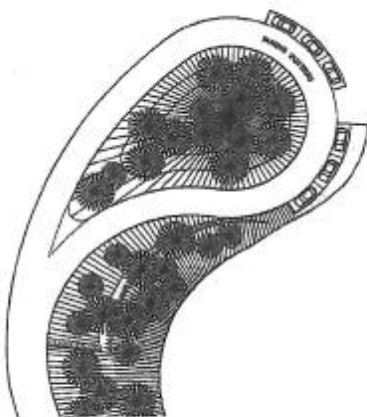
ANNEXE (suite)

AIRES DE RETOURNEMENT

IMPOSEES POUR LES « VOIES ENGINS » EN IMPASSE DE PLUS DE 100 METRES

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES HABITATIONS DE 1^{ère} ou 2^{ème} FAMILLE

EXEMPLE DE RAQUETTE



Manœuvre de retournement
sans marche arrière