

COMMUNE SAINT-PARGOIRE  
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

*Élaboration approuvée le 13 juin 2024*

*Élaboration arrêtée le 18 avril 2023*

*Élaboration prescrite le 25 juin 2010*





## TABLEAU DES SURFACES

Zone	Superficie (en ha)	% du territoire
<b>Zones Urbaines U</b>		
<i>Vocation dominante Habitat</i>		
UA	12,23	0,5%
UAa	4,65	0,2%
UB	39,08	1,6%
UBa	13,84	0,6%
UBanc	0,38	0,0%
UBb	5,58	0,2%
UBbanc	3,72	0,2%
<i>Sous-total</i>	<i>79,48</i>	<i>3,3%</i>
<i>Vocation dominante Équipements</i>		
Uep	3,73	0,2%
Uep1	1,17	0,0%
Uep2	4,11	0,2%
<i>Sous-total</i>	<i>9,01</i>	<i>0,8%</i>
<i>Vocation dominante Activités économiques</i>		
UE	8,95	0,4%
<i>Sous-total</i>	<i>8,95</i>	<i>0,4%</i>
<b>Total U</b>	<b>97,44</b>	<b>4,1%</b>
<b>Zones À Urbaniser AU</b>		
<i>Vocation dominante Habitat</i>		
1AU	3,69	0,2%
<i>Sous-total</i>	<i>3,69</i>	<i>0,2%</i>
<i>Vocation dominante Activités économiques</i>		
1AUE	2,13	0,1%
<i>Sous-total</i>	<i>2,13</i>	<i>0,1%</i>
<b>Total AU</b>	<b>5,82</b>	<b>0,2%</b>
<b>Zone Agricole A</b>		
A	1032,52	43,2%
A0	93,27	3,9%
Ap	1,80	0,1%
<b>Total A</b>	<b>1127,59</b>	<b>47,2%</b>
<b>Zones Naturelles N</b>		
N	1145,52	47,9%
Np	1,60	0,1%
Nep	1,34	0,1%
Npv	12,08	0,5%
<b>Total N</b>	<b>1160,54</b>	<b>48,5%</b>
<b>Total</b>	<b>2 391</b>	<b>100%</b>





## SOMMAIRE

Sommaire.....	5
<b>Définitions .....</b>	<b>7</b>
<b>Présentation des risques et aléas dans la commune .....</b>	<b>17</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines U.....</b>	<b>21</b>
Dispositions applicables à la zone UA.....	23
Dispositions applicables à la zone UB.....	41
Dispositions applicables à la zone UE.....	59
Dispositions applicables à la zone Uep.....	73
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU .....</b>	<b>83</b>
Dispositions applicables à la zone 1AU .....	85
Dispositions applicables à la zone 1AUE .....	99
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles A.....</b>	<b>111</b>
Dispositions applicables à la zone A.....	113
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles N .....</b>	<b>127</b>
Dispositions applicables à la zone N.....	129
Dispositions applicables à la zone Npv .....	141
<b>Annexes.....</b>	<b>149</b>
Annexe 1 : Nuancier de couleurs .....	151
Annexe 2 : Recommandations architecturales .....	155
Annexe 3 : Extrait du RDDECI .....	159
Annexe 4 : Liste des éléments bâtis protégés 1151-19 .....	168





## Définitions



## Section I. PRÉCISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

### Article I. DÉFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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

#### 1. Destination « exploitation agricole et forestière »

##### ➤ *La sous-destination exploitation agricole*

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

##### ➤ *La sous-destination exploitation forestière*

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

#### 2. Destination « Habitation »

##### ➤ *La sous-destination logement*

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

##### ➤ *La sous-destination hébergement*

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

#### 3. Destination de construction « commerce et activité de service »

##### ➤ *La sous-destination artisanat et commerce de détail*

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

##### ➤ *La sous-destination restauration*

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

##### ➤ *La sous-destination commerce de gros*

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

➤ *La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

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

➤ *La sous-destination cinéma*

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

➤ *La sous-destination hôtels*

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

➤ *La sous-destination autres hébergements touristiques*

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

➤ *La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*

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

➤ *La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*

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

➤ *La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*

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

➤ *La sous-destination salles d'art et de spectacles*

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

➤ *La sous-destination équipements sportifs*

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

➤ *La sous-destination autres équipements recevant du public*

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

➤ *La sous-destination industrie*

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

➤ *La sous-destination entrepôt*

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

➤ *La sous-destination bureau*

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

➤ *La sous-destination centre de congrès et d'exposition*

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, à titre d'exemple :

- Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme ;

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

## Section II. DÉFINITIONS NATIONALES

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

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

### Article 1. ANNEXE

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

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

### Article 2. EXTENSION

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

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

#### Complément apporté par le PLU

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

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

### Article 3. CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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



## Article 4. FAÇADES

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

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

## Article 5. HAUTEUR

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

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

## Article 6. LIMITES SÉPARATIVES

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

## Article 7. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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

# Section III. DÉFINITIONS LOCALES

## Article I. EMPRISE AU SOL

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

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- toute terrasse en surélévation par rapport au terrain naturel constitue une emprise au sol ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;

- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies hors éléments de modénature, marquises et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

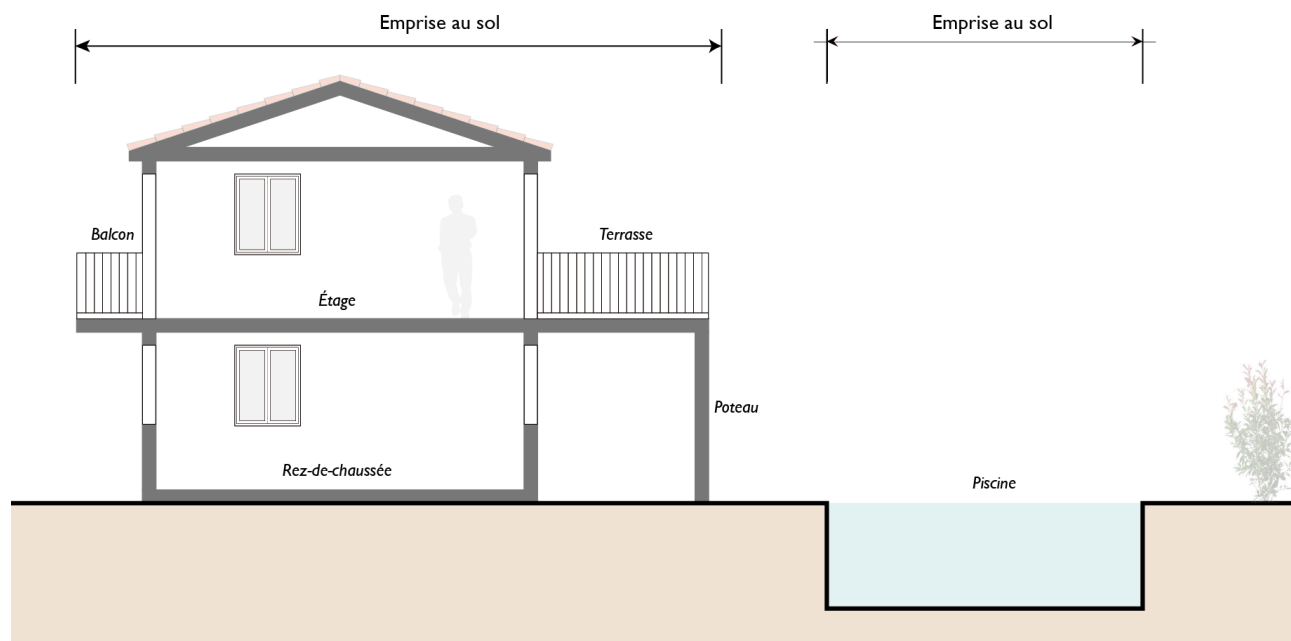


Schéma explicatif 1 : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

## Article 2. ESPACES LIBRES

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

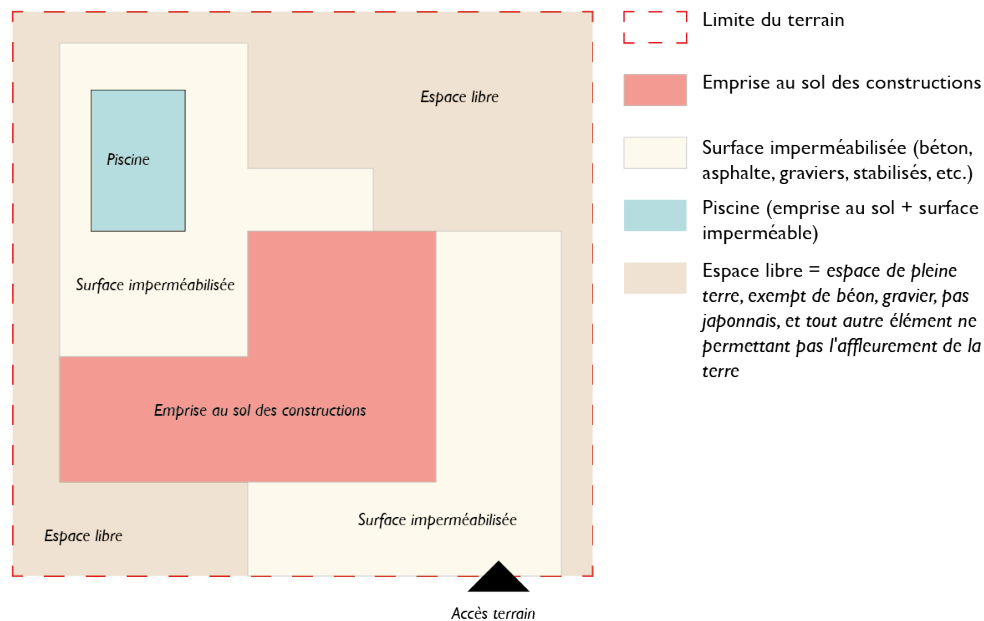


Schéma explicatif 2 : Définition de l'espace libre

## Article 3. SOUTÈNEMENT / CLÔTURE

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

#### Article 4. VOIE EN IMPASSE

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

Ne sont pas considérées comme voies en impasse les voies aboutissants sur un cheminement doux.

#### Article 5. VOIRIE

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

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



## Présentation des risques et aléas dans la commune

## Inondation

La commune est concernée par un risque inondation. Elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Des zones inondables sont également définies à l'Atlas des Zones Inondables.

*Rappel des règles générales préventives relatives aux inondations issues du Plan de Prévention :*

On distingue quatre types de zones règlementaires au sein du PPRI :  
(Le détail du contenu règlementaire de ces zones est donné dans la partie règlementaire du PPRI).

*La zone rouge R* : zone inondable naturelle, non urbanisée. Cette zone correspond à des secteurs modélisés sur lesquels la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0,50m ou les vitesses supérieures à 0,50m/s, et à des secteurs définis par géomorphologie.

Il s'agit de zones d'expansion de crues qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crues et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues.

**Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.**

*La zone rouge RU* : zone de fort écoulement mais qui est déjà urbanisée. Dans cette zone, compte tenu des risques graves liés aux crues, la logique de prévention du risque doit prédominer : **toute nouvelle construction est interdite. Des dispositions spécifiques permettent toutefois de prendre en compte l'évolution du bâti existant.**

*La zone bleue BU* : c'est une zone d'expansion des crues qui couvre des secteurs déjà fortement urbanisés. Dans ces secteurs, les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m en crue centennale et les vitesses inférieures à 0,50 m/s. Pour cette zone BU, **les mesures constructives de protection individuelle ou collective peuvent réduire ou supprimer les conséquences dommageables d'une crue.**

*La zone bleue BN* : c'est une zone d'expansion des crues qui couvre des secteurs Naturels. Dans ces secteurs, les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m pour la crue de référence et les vitesses inférieures à 0,50 m/s.

Il s'agit de zones d'expansion de crues qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crues et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues.

**Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.**

*La lecture du règlement du Plan de Prévention :*

- Les "Dispositions constructives" sont applicables sur toute la zone inondable (rouge ou bleue) aux projets de construction ou activités futures comme aux bâtis ou des ouvrages existants. Même si elles n'ont pas un caractère strictement règlementaire au sens du code de l'urbanisme, leur mise en œuvre, sous la responsabilité du Maître d'ouvrage et du maître d'œuvre, est impérative pour assurer la protection des ouvrages et constructions.
- Les "clauses règlementaires" ont un caractère obligatoire et s'appliquent impérativement à toute utilisation ou occupation du sol, ainsi qu'à la gestion des biens existants. Pour chacune des zones rouges ou bleues, un corps de règles a été établi.

Dès lors qu'un ruisseau n'est pas couvert par le PPRI ou l'AZI, le principe de précaution s'applique. Ainsi, dès lors qu'une présomption de risque est détectée, des dispositions doivent être prises pour évaluer les risques hypothétiques et éviter les potentiels dommages. Dans notre cas, cela entraîne le dessin d'une bande inconstructible de 20 mètres de part et d'autre du ruisseau non étudié.

## Feu de forêt

La commune est concernée par un risque feu de forêt, notamment à l'Est. N'étant pas couverte par un PPRif, le PAC feu de forêts 2021 renseigne sur les zones à enjeux marqués.

## Retrait et gonflement des argiles et mouvement de terrain

La commune est concernée par un risque de retrait et gonflement des argiles et de mouvement de terrain, notamment au sud.

#### Cavités souterraines

Le risque est inexistant.

#### Séisme

Le risque est existant et modéré.

#### Plomb

Le risque est existant mais faible.

#### Radon

Le risque est existant mais faible.

#### Tempête

Le risque est existant mais faible.

#### Transport de matières dangereuses

La commune est exposée aux risques TMD par voie routières essentiellement, avec les routes départementales 2 et 32 reliant respectivement Sète à Clermont-l'Hérault et Montagnac à Aniane.

#### Rupture de barrage

Le risque est existant sur une partie du territoire à l'ouest aux abords du fleuve de l'Hérault au regard d'un barrage situé en amont.





## Dispositions applicables aux zones urbaines

U



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### 1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine composée du centre historique d'origine médiévale du village, édifié autour de l'église paroissiale Saint-Pargoire (monument historique classé depuis 1862) et des faubourgs de type habitat vigneron qui se sont développés à partir du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle jusqu'aux années 1940 environ. Le bâti y est érigé en ordre continu dense à l'alignement des voies et emprises publiques. La zone présente une forte densité bâtie laissant peu de place aux espaces libres et aux plantations, tout particulièrement depuis les voies et emprises publiques. Le bâti présente une grande qualité qu'il convient de maintenir et valoriser.

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

### 2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- ACI : Servitude de protection des monuments historiques
- PMI : Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Hérault sud approuvé par arrêté préfectoral n°2005/01/459 du 18 février 2005 ; le règlement du PPRI prime sur le règlement du PLU sauf dans les cas où le PLU est plus restrictif que le PPRI.

### 3. Prescriptions particulières

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

- des espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voirie.

### 4. Risques et nuisances (hors servitudes)

La zone UA est concernée par :

- un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN**. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du PLU.
- un risque feu de forêt **FORT** à l'échelle de la commune d'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de juillet 2021.
- un aléa « feu de forêt » **NUL** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021.

### 5. Autres informations

La zone UA est concernée par :

- un périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU) institué par délibération du conseil municipal

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

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

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

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,

- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

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

### 1. Exploitations agricoles

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

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

### 2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration et parcs photovoltaïques sont interdits.

### 3. Installations classées pour l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

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

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

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

### 4. Changement de destination

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

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

## Article 3. UA. MIXITÉ SOCIALE

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

Les projets de création d'au moins 4 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront 25% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux sera arrondi toujours à l'unité supérieure (exemple : 6 logements à créer dont 1,5 social (25%) soit 6 logements dont 2 sociaux).

Le seuil minimal d'opération est fixé à 5 logements (hors OAP).

## Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. UA. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

- le projet intéresse au moins un côté entier d'un îlot ou à une façade sur rue d'au moins 20,00 mètres de long ;
- le projet permet de créer du stationnement privé nécessaire aux constructions ;
- le projet crée un espace d'agrément arboré.

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre. Une dérogation à cette règle peut être accordée pour maintenir un accès au fond de parcelle ou à une cour ou lorsque le terrain d'assiette à une longueur sur rue égale ou supérieure à 20,00 mètres. Dans ce cas, les constructions sont implantées sur au moins une limite latérale et de manière jointive et à une distance minimale de 3,00 mètres de l'autre limite.

Lorsque le projet est limitrophe à plusieurs limites sur voies ou emprise publiques, il pourra être dérogé aux règles d'implantation ci-dessus dès lors qu'au moins une façade sera édifiée à l'alignement.

#### ➤ *Balcons*

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

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

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

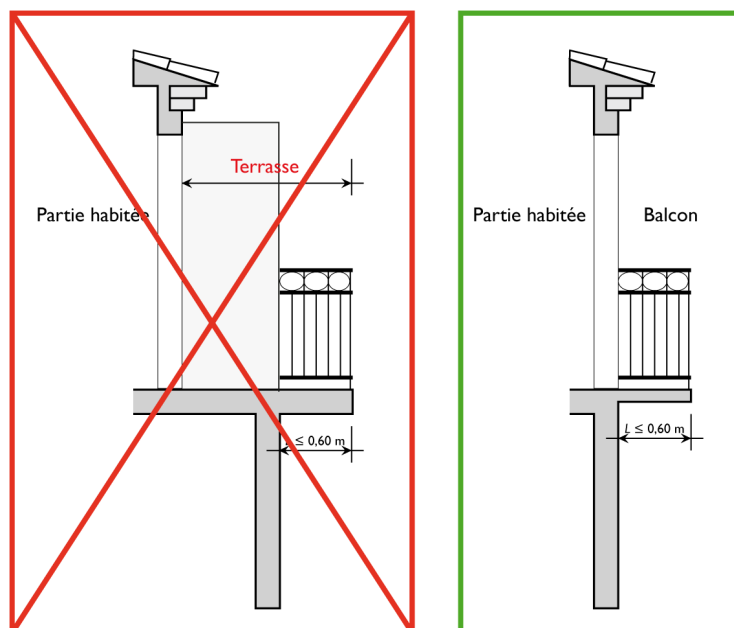


Schéma explicatif 3 : Définition d'un balcon

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur maximale de 15,00 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Une dérogation à cette règle peut être accordée pour maintenir un accès au fond de parcelle ou à une cour. Dans ce cas, les constructions sont implantées sur au moins une limite latérale et de manière jointive et l'accès à une largeur minimale de 3,00 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15,00 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5,00 mètres ;
- Si le projet de construction jouxte une construction de gabarit similaire (hauteur et longueur sur la limite).

## 3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à une distance, mesurée en tout point, d'au moins 1,00 mètre de toute limite.

Les locaux techniques sont soumis aux règles applicables aux constructions.

Les pergolas et carports peuvent s'implanter en toute limite dès lors que leur hauteur est inférieure à 3,50 mètres.

## 4. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau et de certains fossés

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une bande de 20,00 mètres de part et d'autre du haut des berges de certains cours d'eau. La distance de 20,00 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. Les cours d'eau soumis sont ceux reportés à titre indicatif sur le plan des annexes du PLU en pièce 4 et sur le règlement graphique, issus de la cartographie des cours d'eau biologiques et hydrauliques de la DDTM de l'Hérault. Toutefois, cette distance est portée à 10,00 mètres dès lors que le cours d'eau a fait l'objet d'une étude hydraulique démontrant l'absence d'aléa inondation dans la bande de 10,00 à 20,00 mètres.

Dans le secteur de Croix Haute, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges des fossés pluviaux ci-dessous.



Localisation du fossé de Croix Haute (en rouge)

Les dispositions du Schéma Directeur Pluvial s'appliquent en sus des dispositions ci-dessus (s'il existe).

Nonobstant les dispositions ci-dessus et celles du Schéma Directeur Pluvial (s'il existe), aucune construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges de certains cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne doit être située sur une zone humide même non encore répertoriée.

## 5. Hauteur des constructions

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



La hauteur totale maximale autorisée est de 12,00 mètres. Toutefois, les extensions des constructions pourront avoir la même hauteur totale que celles existantes sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement urbain et paysager.

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

## Article 5. UA. STATIONNEMENT

### I. Généralités

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

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

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser du stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans ce cas, le pétitionnaire devra joindre à sa demande une note et un plan côté de la distance comptée linéairement le long des voies justifiant de la proximité relative des places de stationnement par rapport au principal accès piéton de l'opération. Cette distance ne peut être supérieure à 300 mètres.

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

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

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

### 3. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de :

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

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

## Article 6. UA. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

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

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

Les reconstructions après un sinistre ne sont pas tenues de respecter les dispositions ci-après.

Les constructions inscrites à l'intérieur du périmètre de protection des monuments classés peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

## I. Toiture et couverture

### ➤ Toitures

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

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

Pour les constructions nouvelles et reconstruction après une démolition (hors reconstruction à l'identique après un sinistre), les pentes de toitures seront comprises entre 25% et 35%.

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

Les débords de toit seront conservés et restaurés ou restitués.

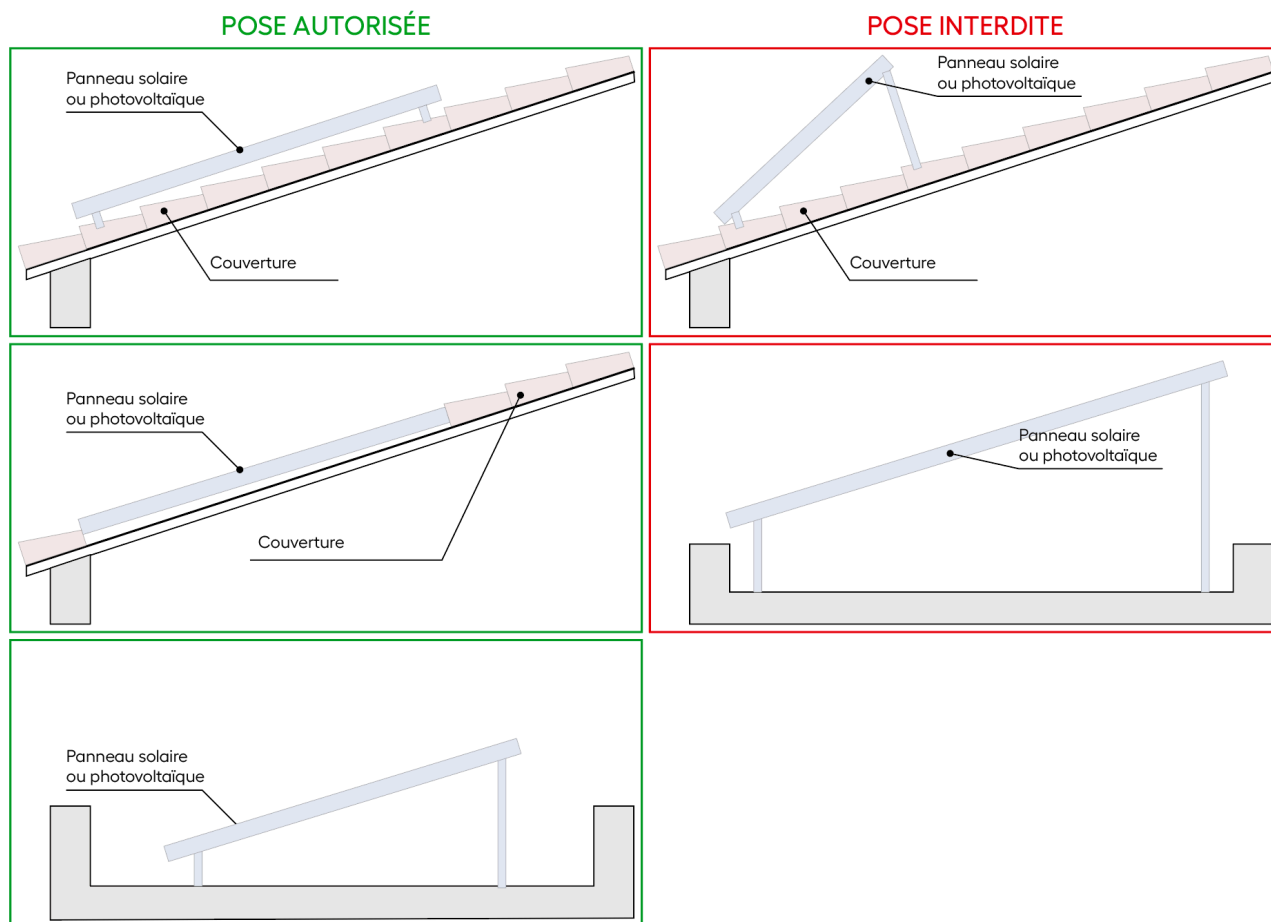
Les toits-terrasses peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques, qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface totale des toitures d'une même construction.

### ➤ Couverture

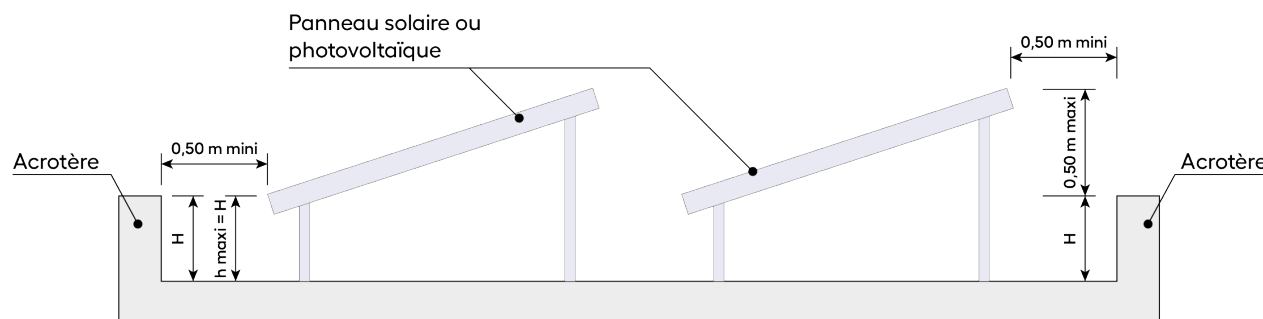
Les couvertures des toits à pentes seront constituées, soit en tuiles canal posées à courant et à couvert ou en tuiles romanes à grande onde. Les tuiles seront de teinte claire, de préférence vieilles et non uniformes. Toutefois, d'autres couvertures telles que zinc pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement aux sites et paysages et qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte à leur qualité.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

Les installations solaires ou photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public. Les panneaux en remplacement de la couverture, visibles depuis le domaine public et sans intégration architecturale et paysagère, ne permettent pas d'assurer le maintien de cet ensemble cohérent.

### ➤ Finition des couvertures

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

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

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

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

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

### ➤ *Terrasse en toiture*

Les terrasses en toiture peuvent être autorisées sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

La construction de barbecues est interdite sur les terrasses. Les conduits de cheminée en terrasse sont admis sous réserve que leur implantation soit contiguë à une façade et qu'ils ne soient pas directement visibles depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.

### ➤ *Ouvrages techniques - Châssis de toit - Cheminées*

#### *Ouvrages techniques et les éléments situés en toiture*

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

#### *Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture*

Leur localisation devra être étudiée de manière à limiter leur impact visuel. Ils seront notamment axés sur les travées des baies de la façade concernée. La plus grande longueur sera implantée dans le sens de la pente de toiture.

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

#### *Souches de cheminée*

Pour des raisons techniques et esthétiques, les conduits de fumée ou de ventilation doivent être disposés au plus près du faîtage et ne pas échapper de plus de 1,00 mètre de ce dernier. Ils doivent préférentiellement être réalisés en maçonnerie et enduit dans un aspect similaire aux façades principales de la construction.

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

#### *Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales*

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

Les gargouilles sont interdites.

## 2. Aspect des façades

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

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

La structuration des façades par des joints creux est autorisée. Dans ce cas, les enduits seront lissés.

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

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

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

Lors d'un ravalement, les éléments anciens ou datant de l'époque de construction de l'immeuble devront être conservés et restaurés, repris à l'identique ou restitués : modénatures, profils de moulures, bandeaux, corniches, génoises, ferronneries... De même, lorsque la façade présente des traces d'anciennes ouvertures (arc boutant, trumeau...), les travaux de ravalement doivent autant que possible les mettre en valeur en les laissant apparent.

Tout élément ancien non bâti en façade, plaque, gratte-pied, doit être maintenu autant que possible.

### ➤ *Colorimétrie des façades*

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

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

### ➤ *Constructions contemporaines*

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

## 3. Éléments d'architecture

### ➤ *Soubassement - Marches - Seuils*

Les soubassements auront une hauteur comprise entre 0,30 et 1,00 mètre.

Les emmarchements, seuils et appuis de fenêtre ne seront en aucun cas carrelés.

### ➤ *Percements – encadrements*

#### *Percements sur les voies et emprises publiques*

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

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

Il est conseillé d'appliquer ces règles à l'ensemble des percements d'une même construction, y compris sur les espaces non visibles depuis les voies et emprises publiques afin de préserver l'aspect originel du tissu.

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

#### *Ordonnancement des ouvertures sur les voies et emprises publiques*

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

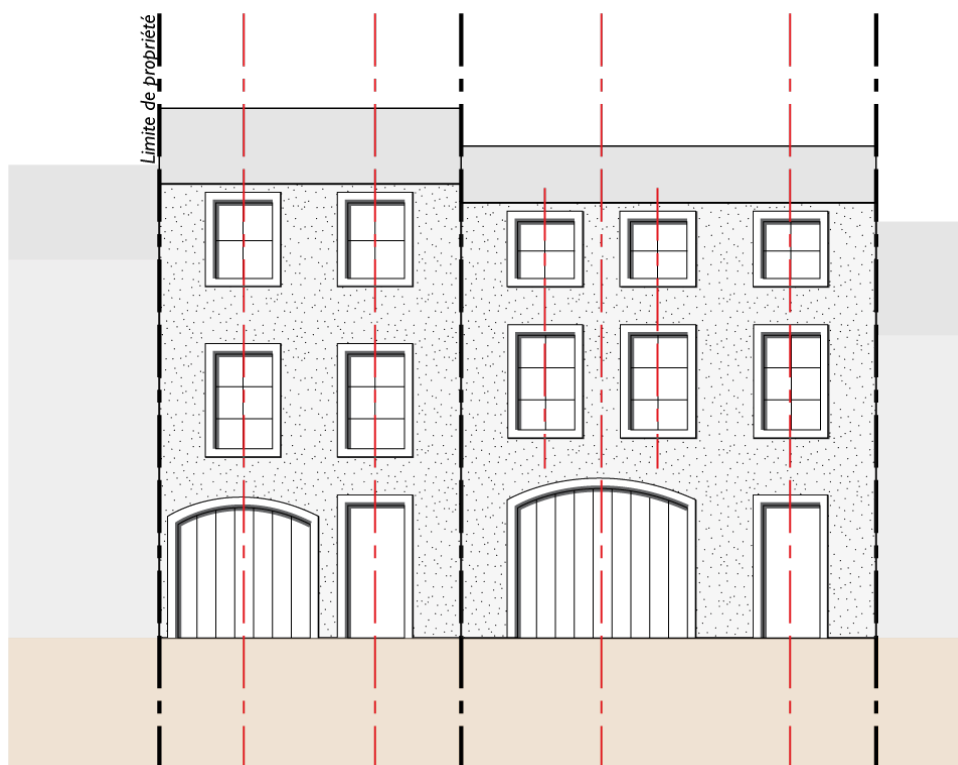


Schéma explicatif 4 : (applicables aux constructions présentant ce type d'architecture et aux constructions nouvelles donnant sur le domaine public) alignement des axes des ouvertures en façade

#### Encadrements

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

Les encadrements existants en pierre de taille seront conservés et mis en valeur.

Les encadrements d'ouvertures doivent présenter une légère surépaisseur par rapport au nu fini des façades.

#### 4. Les menuiseries et éléments menuisés

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement. Il est préconisé que les menuiseries d'origine soient conservées, restaurées ou refaites dans les formes et les matériaux correspondants à l'époque de la construction de l'immeuble.

##### ➤ *Portes d'entrée*

Les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet. Dans le cas d'un remplacement et pour les constructions nouvelles, pourront être autorisées :

- les portes pleines en bois à lame verticale ou horizontale, sans motif ou vitrage,
- les portes d'allure contemporaine dès lors qu'elles s'harmonisent avec le caractère contemporain de la construction.

##### ➤ *Portes de garages*

Les portes de garage seront préférentiellement en bois, à un ou deux vantaux coulissants ou ouvrants. Les portes de garage enroulables, sectionnelles et basculantes ne sont pas à privilégier.

##### ➤ *Occultation des ouvertures*

Les volets à écharpe « Z » sont interdits.

Pour les façades donnant sur les voies et emprises publiques, lorsqu'une fenêtre doit recevoir de nouveaux volets, ceux-ci seront préférentiellement choisis dans l'une des catégories suivantes :

- volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements ouvragés. Ces volets peuvent être à lames parallèles verticales ou horizontales,
- volets rabattables en façade : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements simples, non ouvragés avec feuillure. Ces volets peuvent être à lames parallèles verticales ou horizontales, à ais contrariés, à capucine ou à persiennes.

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

La pose de volets coulissants en façade pourra être autorisée s'ils s'intègrent harmonieusement à la construction et à l'environnement bâti immédiat.

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

En zone UAa, il est préconisé de maintenir les volets traditionnels, battants ou pliables en tableau. Les volets roulants semblent incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial des façades, il est préconisé de ne pas les installer dans le cœur ancien.

### ➤ *Garde-corps, main courante, grille de défense*

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

## 5. Vitrines

Les vitrines commerciales doivent être en harmonie avec les menuiseries « classiques » existantes de la construction.

Les vitrines doivent être conçues dans le même plan, les retraits à l'intérieur des constructions et les vitrines « à débordement » sur les voies et emprises publiques sont interdites.

## 6. Ferronneries – serrurerie – métallerie

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

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

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

## 7. Terrasses

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

Les terrasses peuvent être interdites si elles sont susceptibles de nuire à la qualité du cadre de vie, de créer des vis-à-vis substantiels sur les fonds voisins ou de dénaturer l'aspect des façades et le caractère des lieux avoisinants.

Les eaux de pluie des terrasses devront être évacuées par des dispositifs appropriés.

Pour les terrasses non couvertes, qu'elles soient ou non situées en toiture, il sera préféré, pour la création d'ombrage, la mise en place de structures légères de type pergolas, favorisant notamment la végétalisation de la structure (plantes grimpantes méditerranéennes : jasmins, chèvrefeuilles, bignones, bougainvilliers, plumbagos, vignes, solanums...).

## 8. Climatiseurs

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

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

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

Les évacuations de condensats seront canalisées.

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

**Il est recommandé de s'appuyer sur l'annexe 3 du présent règlement pour la pose de climatiseurs.**

## 9. Paraboles - Antennes

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

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

## Article 7. UA. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

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

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

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

Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse dans les espaces libres.

### 2. Éléments et espaces protégés

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

#### ➤ Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

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

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

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

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

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



➤ **Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU**

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

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

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

De plus :

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

### 3. Clôtures

➤ **Aspects généraux**

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

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

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

➤ **Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques**

La hauteur des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques est de 2,00 mètres, pouvant être portée à 2,50 mètres pour les piliers de portails et portillons. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini des voies et emprises publiques.

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

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

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

Les murs enduits ou crépis le seront sur toutes leurs faces de finition talochée.

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

➤ **Portails et portillons sur les voies et emprises publiques**

Les portails et portillons font partie intégrante des clôtures. Leur hauteur maximale est de 2,50 mètres.

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

➤ **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 2,00 mètres.

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. UA. ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

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

#### 2. Voirie

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

### Article 9. UA. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

#### 1. Eau potable

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

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.**

#### 2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

#### 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir

que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.**

**Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.**

#### 4. Assainissement eaux pluviales

**Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- **En matière de gestion des eaux de pluie :**
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'**absence de réseau pluvial** (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :
    - Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements >1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - **Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup>** : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
    - **Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>** : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

Les **fossés de drainage des eaux pluviales**

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les **vidanges de piscine** peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

**Sauf en UAa**, les dispositions ci-dessus s'appliquent de tout projet créant de nouvelles surfaces imperméabilisées **à compter de la date d'approbation du PLU**.

## 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

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

## 6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### 1. Caractère de la zone

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

La zone UB comprend différentes sous-zones et sous-secteurs dans lesquels des règles différentes sont édictées en vue de maîtriser l'imperméabilisation des sols et les ruissellements urbains :

- UB : secteur résidentiel à dominante pavillonnaire de densité soutenue. Au sein de ce secteur, un sous secteur UBanc est instauré pour les parcelles non inscrites dans le zonage d'assainissement collectif.
- UBa : secteur résidentiel à dominante pavillonnaire de densité intermédiaire à l'interface des tissus urbains denses dans lequel il convient de maintenir une certaine perméabilité des sols pour limiter les ruissellements urbains, atténuer les effets d'îlot de chaleur urbain et conserver la qualité paysagère et la qualité du cadre de vie.
- UBb : secteur résidentiel à dominante pavillonnaire peu dense en frange d'urbanisation dans lequel il convient de maintenir une certaine perméabilité des sols pour limiter les ruissellements urbains, atténuer les effets d'îlot de chaleur urbaine, conserver la qualité paysagère des entrées de ville et des transitions urbaines avec les espaces naturels et agricoles. Au sein du secteur UBb, un sous-secteur UBbanc est instauré pour les parcelles non inscrites dans le zonage d'assainissement collectif.

### 2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- ACI : Servitude de protection des monuments historiques
- PMI : Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Hérault sud approuvé par arrêté préfectoral n°2005/01/459 du 18 février 2005 ; le règlement du PPRI prime sur le règlement du PLU sauf dans les cas où le PLU est plus restrictif que le PPRI.

### 3. Prescriptions particulières

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

- des espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;

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

### 4. Risques et nuisances (hors servitudes)

La zone UB est concernée par :

- les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) définies par l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, le plan de délimitation figure en annexe du PLU.

La zone UB est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN à FORT**. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du présent règlement.

La zone UB est concernée par un aléa « feu de forêt » **NUL** et la commune est concernée par un risque incendie **FORT** au DDRM de l'Hérault en 2021.

La zone UB est concernée par un potentiel de catégorie I (**FAIBLE**) au radon.

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

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

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

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,

- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

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

### 1. Exploitations agricoles

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

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

### 2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

### 3. Installations classées pour l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

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

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

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

### 4. Changement de destination

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

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

## Article 3. UB. MIXITÉ SOCIALE

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux projets de moins de 5 logements et aux réhabilitations d'immeubles existants sans création de nouveau logement.

Les projets de création d'au moins 5 logements (opération d'ensemble, construction nouvelle, division d'un immeuble et changement de destination) consacreront 25% du nombre total de logements à produire par le projet pour la réalisation de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux sera arrondi toujours à l'unité supérieure (exemple : 6 logements à créer dont 1,5 social (25%) soit 6 logements dont 2 sociaux).

Le seuil minimal d'opération est fixé à 5 logements (hors OAP).

## **Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article 4. UB. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Les pergolas et carports peuvent s'implanter en limite sur les voies et emprises publiques dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3,50 mètres.

#### **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimal en tout point des constructions de 3,00 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique aux opérations groupées de construction à destination d'habitat et aux opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **3. Implantation des piscines et des constructions annexes**

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

Les locaux techniques sont interdits en limites séparatives.

#### **4. Implantations par rapport aux franges d'urbanisation**

Toute nouvelle construction est interdite à une distance inférieure de 10,00 mètres par rapport à une zone A ou N, excepté les bassins de piscines et les locaux techniques d'une hauteur inférieure à 2,00 mètres et sous réserve du respect des obligations ci-dessus.

#### **5. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau et de certains fossés**

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Pontel.

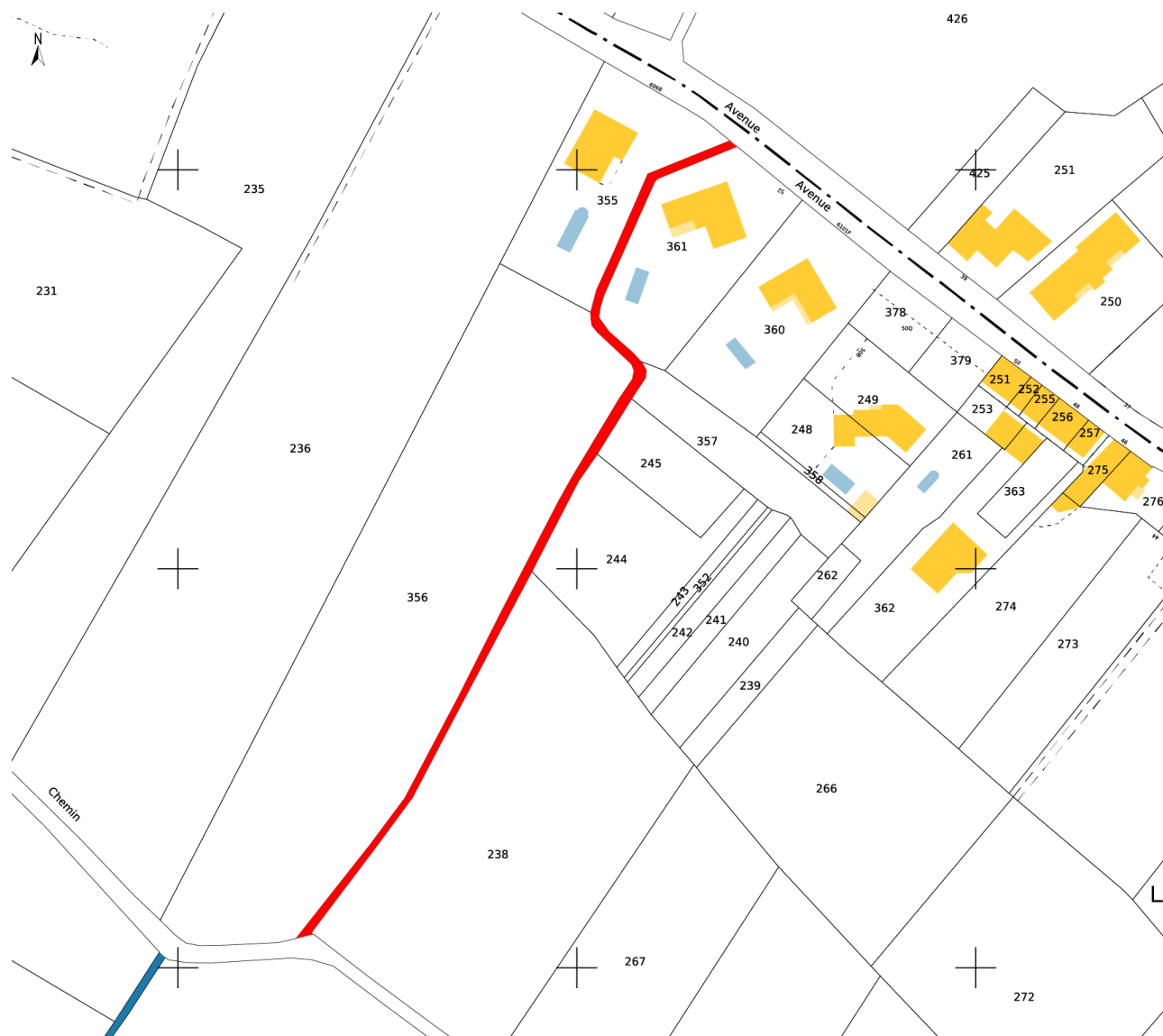
Dans le secteur de Croix Haute, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges des fossés pluviaux ci-dessous.





Localisation du fossé de Croix Haute (en rouge)

Dans le secteur du Mas de Pipou, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges du fossé pluvial situé entre les parcelles AC355 et AC361.



Localisation du fossé de Mas de Pipou (en rouge)

Dès lors qu'il existe, les dispositions du Schéma Directeur Pluvial s'appliquent en sus des dispositions ci-dessus.

Aucune construction nouvelle ne doit être située sur une zone humide même non encore répertoriée.

## 6. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des constructions sont divisées en section d'au plus 30 mètres de longueur et la hauteur totale est mesurée au centre de chaque section.

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

Pour les constructions édifiées en limites séparatives, la hauteur totale maximale est limitée à 4,50 mètres sur une largeur de 3,00 mètres prise perpendiculairement à la limite séparative. Cette disposition ne s'applique aux opérations groupées de construction à destination d'habitat et aux opérations d'aménagement d'ensemble.

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

## Article 5. UB. STATIONNEMENT

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

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

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

### 1. Pour les logements

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé, en plus des obligations ci-dessous, **au moins** 1 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques ou les espaces communs et collectifs des opérations d'ensemble pour chaque unité de logement, toujours arrondis à l'unité supérieure.

Il sera réalisé pour les constructions à destination de logement au minimum 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par unité de logement.

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

### 2. Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par emploi.

### 3. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les nouvelles constructions, l'équivalent de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- Pour les constructions existantes disposant d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés annexe d'au moins 10 emplacements faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les constructions existantes à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel disposant d'au moins 10 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, l'équivalent de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ou les locaux du copropriétaire en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

### 4. Pour les hébergements hôteliers et touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

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

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé.

## 7. Pour les exploitations agricoles

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

## Article 6. UB. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions inscrites à l'intérieur du périmètre de protection des monuments classés peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

### 1. Toitures

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

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

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

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

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

### 2. Couverture

Les toitures à pentes seront soit :

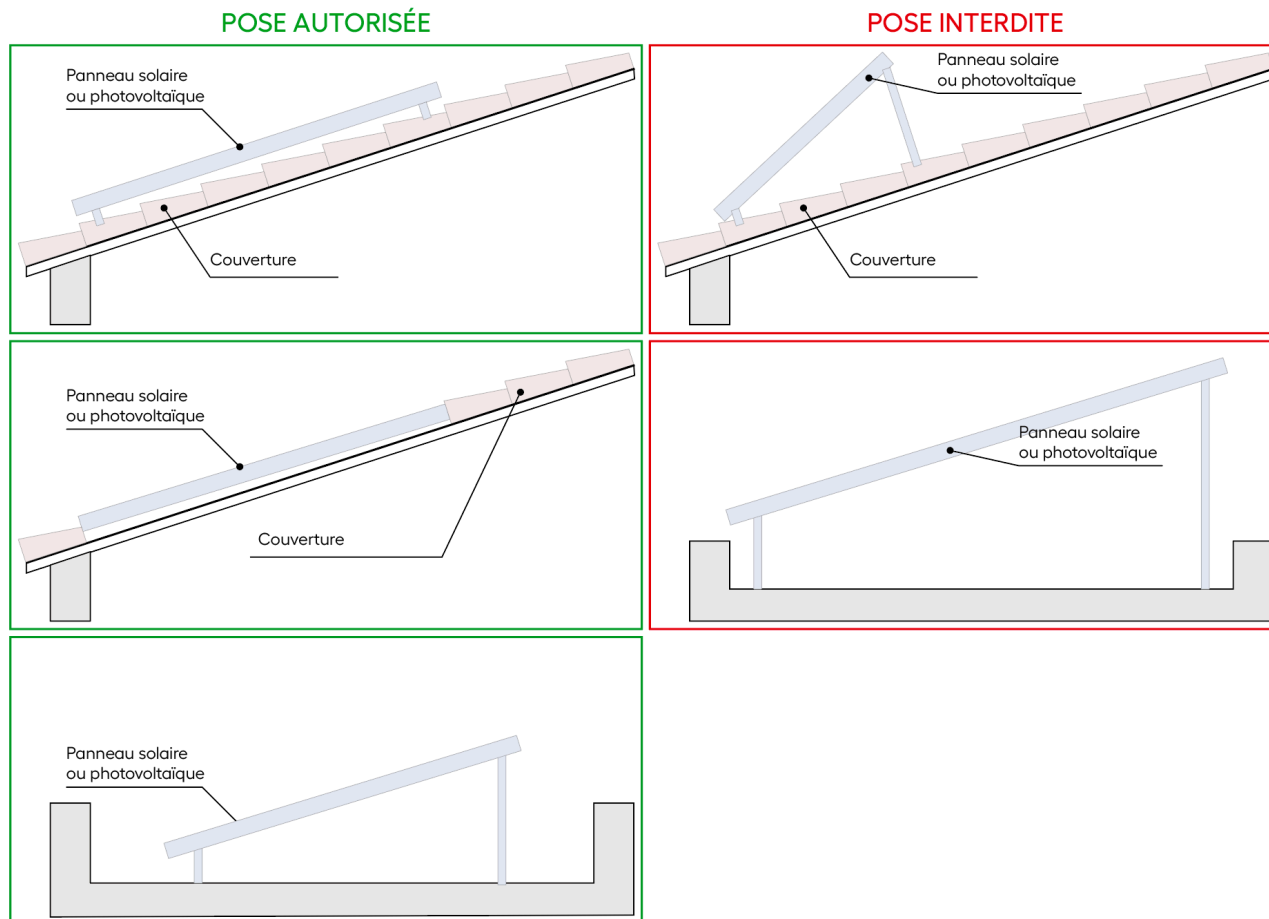
- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles.
- en feuille à joint debout parallèle à la pente de toiture (dans le sens de l'écoulement des eaux) ;
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

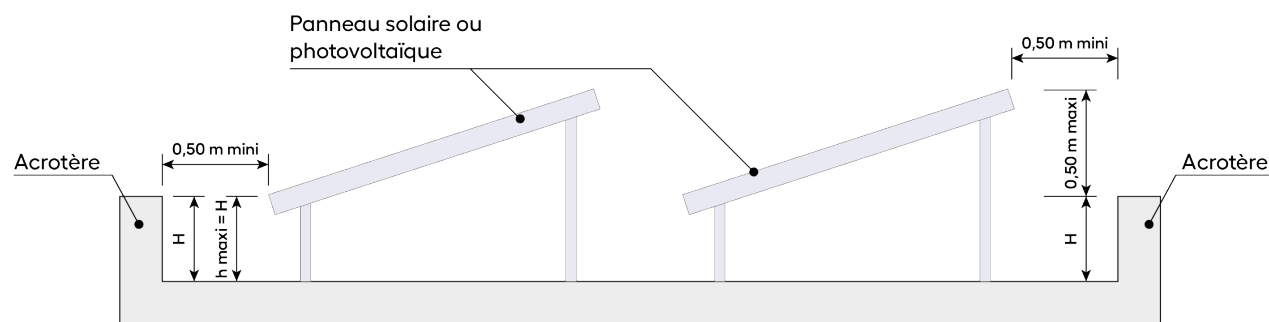
Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère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

urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

### 3. Façades

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

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

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

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux). Pour les extensions et surélévations, le même aspect des linteaux existants pourra être utilisé.

#### 4. Menuiseries

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

##### ➤ Volets

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

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits pour les nouvelles constructions et en remplacement de volets existants de toute une construction.

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

##### ➤ Habillage des débords de toiture

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

#### 5. Ferronneries et serrureries

Les éléments auront la même teinte que les menuiseries.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

#### 6. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

#### 7. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

**Il est recommandé de s'appuyer sur l'annexe 3 du présent règlement pour la pose de climatiseurs.**

## Article 7. UB. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### I. Emprise au sol des constructions

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

En UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

En UBb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

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

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- toute terrasse en surélévation par rapport au terrain naturel constitue une emprise au sol ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies hors éléments de modénature, marquises et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

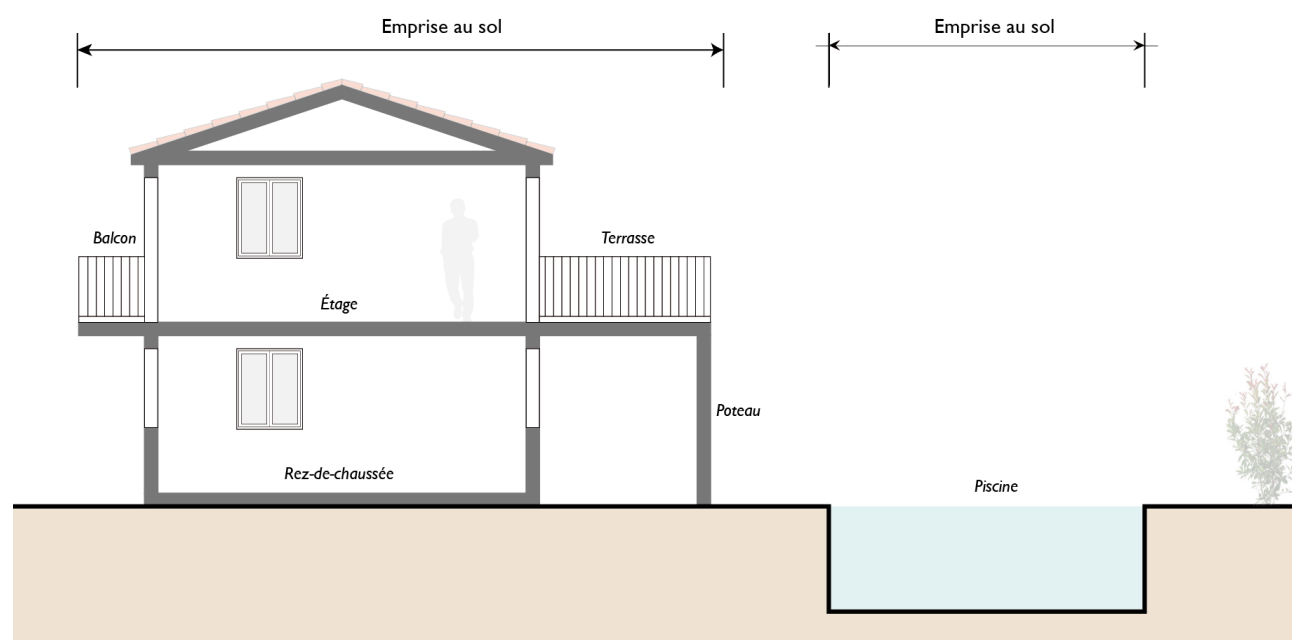


Schéma explicatif 5 : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

### 2. Espaces libres et plantations

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

En UB, le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 30% de l'assiette foncière de la construction.

En UBa, le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 35% de l'assiette foncière de la construction.

En UBb, le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 60% de l'assiette foncière de la construction.

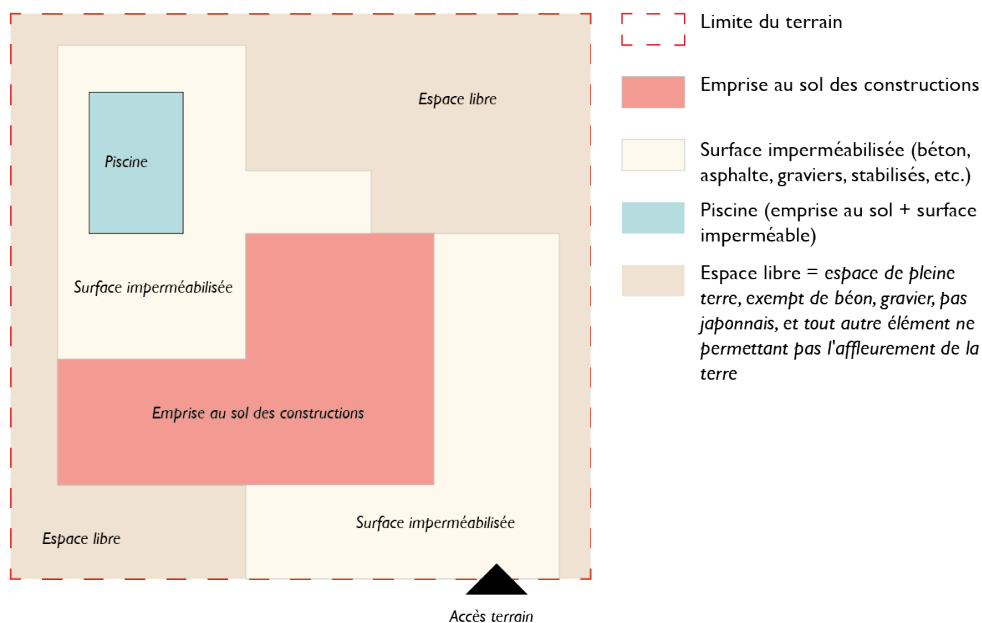


Schéma explicatif 6 : Définition de l'espace libre

Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 147 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- Dans les opérations d'ensemble créant des voiries, 1 arbre par tranche de 20 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 19 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 22 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).



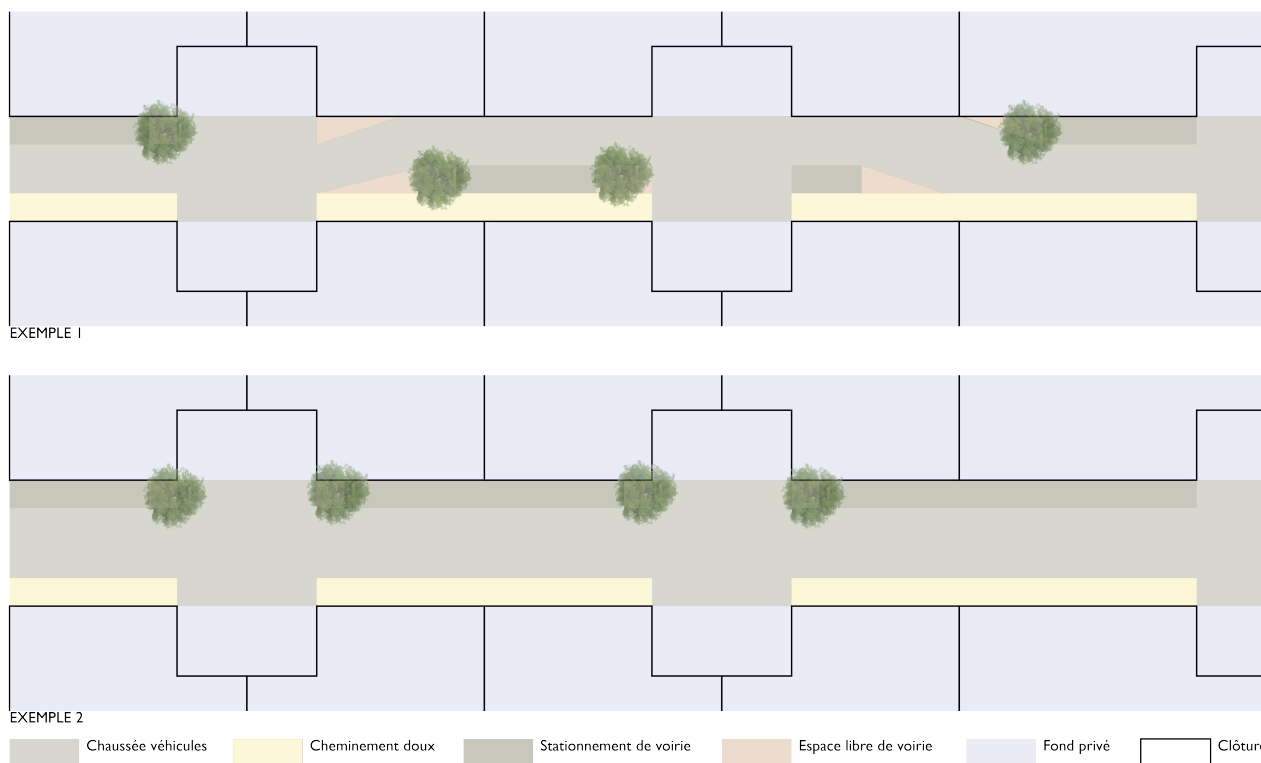


Schéma explicatif 7 : Application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse dans les espaces libres.

### 3. Éléments et espaces protégés.

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

#### ➤ Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

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

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

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

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

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

#### ➤ Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

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

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

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

De plus :

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

#### 4. Clôtures

##### ➤ Aspects généraux des soutènements

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

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

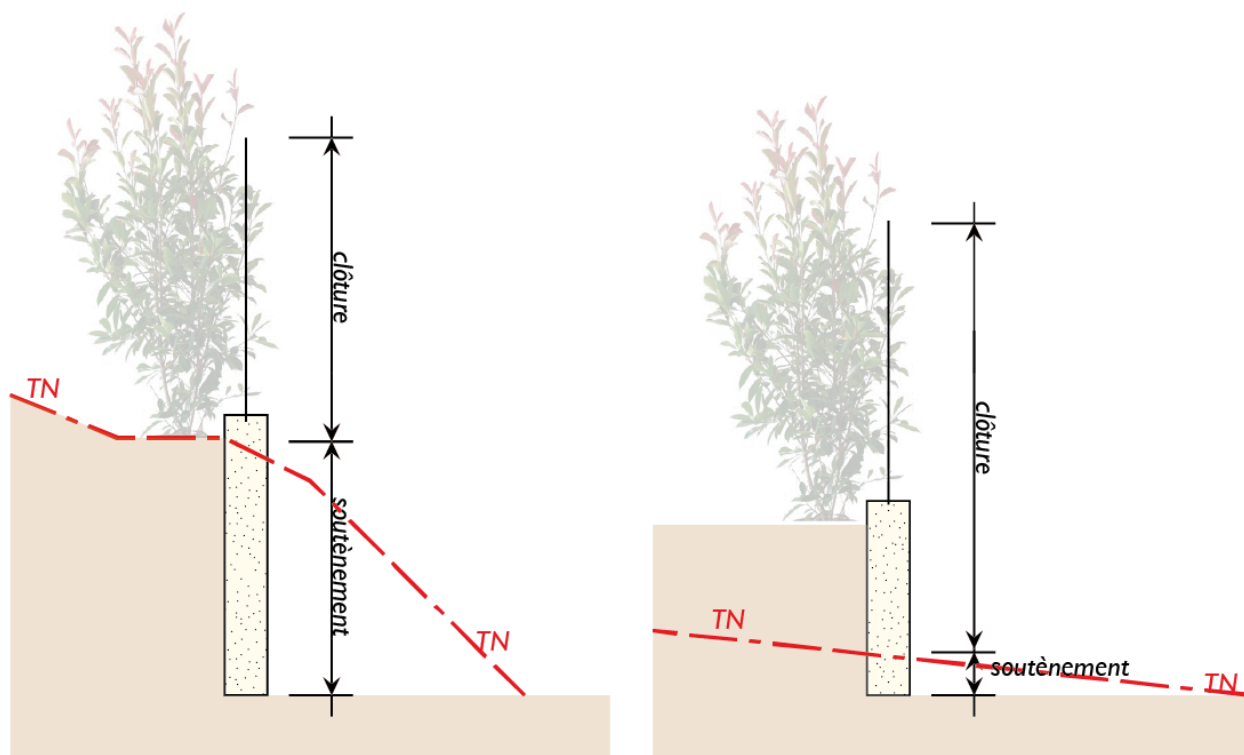


Schéma explicatif 8 : Définition du soutènement

##### ➤ Aspects généraux des clôtures

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

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

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

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

### ➤ *Prescriptions particulières aux clôtures*

La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

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

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

Toute nouvelle clôture édifiée en limite avec une zone A ou N se composera d'un grillage et d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

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

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. UB. ACCÈS ET VOIRIE

#### I. Accès

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

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

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

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

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

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

Les accès aux constructions depuis les voies et emprises publiques sont limités à 2 dont 1 véhicule et 1 piéton.

#### 2. Voirie

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

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

### Article 9. UB. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

## 1. Eau potable

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

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.**

## 2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

## 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.**

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

Les constructions inscrites au sein des zones UB1anc et UBb2anc s'inscrivent en dehors du zonage d'assainissement collectif. En l'absence d'un réseau public, les constructions n'ont pas l'obligation de se raccorder au réseau public et la collectivité n'a pas l'obligation de desservir ces constructions par un réseau d'assainissement. Si la collectivité était amenée à desservir la zone par un réseau public, les constructions auraient l'obligation de venir s'y raccorder. En cas de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel, celui-ci devra se conformer et à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur et du règlement du service local d'assainissement.

## 4. Assainissement eaux pluviales

Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- **En matière de gestion des eaux de pluie :**
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'**absence de réseau pluvial** (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :
    - Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements > 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.

- **Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup>** : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
- **Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>** : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

Les **fossés de drainage des eaux pluviales**

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les **vidanges de piscine** peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent de tout projet créant de nouvelles surfaces imperméabilisées **à compter de la date d'approbation du PLU.**

## 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

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

## 6. Ordures ménagères

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

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

### 1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée formant la zone d'activités économiques Émile Carles en entrée de ville depuis Villeveyrac. L'objectif de cette zone est de maintenir l'activité existante de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire qui ne seraient pas compatibles avec la dominante habitat des autres zones U du PLU.

### 2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone UE est concernée par la Servitude d'Utilité Publique suivante :

- PMI : Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Hérault sud approuvé par arrêté préfectoral n°2005/01/459 du 18 février 2005 ; le règlement du PPRI prime sur le règlement du PLU sauf dans les cas où le PLU est plus restrictif que le PPRI.

### 3. Prescriptions particulières

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

- des espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voirie.

### 4. Risques et nuisances

La zone UE est concernée par :

- un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN**. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du présent règlement.
- La commune est classé en risque feu de forêt de niveau FORT au DDRM de l'Hérault en 2021.

### 5. Autres informations

La zone UE est concernée par :

- un périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU) institué par délibération du conseil municipal.

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

### Article I. UE. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

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

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,



- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

Les extensions des logements existants dans un volume bâti nouveau ou existant sont interdites.

## Article 2. UE. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

### I. Changement de destination

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

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

## Article 3. UE. MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

## Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## Article 4. UE. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Toute nouvelle construction, y compris les extensions de constructions existantes, doit être implantées à au moins 5,00 mètres par rapport aux limites donnant sur les voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) dans la limite de 1,00 mètre de profondeur et aux éléments de modénature.

Les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 10,00 mètres des limites donnant sur la RD30.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

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

### 3. Implantation des constructions annexes

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

Les locaux techniques sont interdits en limites séparatives.

Toute création d'annexes et de piscines se rattachant à un logement existant est interdite.

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Pontel.

Les dispositions du Schéma Directeur Pluvial s'appliquent en sus des dispositions ci-dessus (s'il existe).

Aucune construction nouvelle ne doit être située sur une zone humide même non encore répertoriée.

#### 5. Hauteur des constructions

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

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

### Article 5. UE. STATIONNEMENT

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

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

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables, excepté pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui n'est pas réglementé.

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

#### 1. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les nouvelles constructions, l'équivalent de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- Pour les constructions existantes disposant d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés annexe d'au moins 10 emplacements faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les constructions existantes à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel disposant d'au moins 10 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, l'équivalent de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ou les locaux du copropriétaire en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

#### 2. Pour le commerce de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### 3. Pour les industries et entrepôts

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article 6. UE. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

### I. Toitures et couvertures

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

Les toitures seront à 1 ou 2 pans. Elles auront une pente comprise entre 10% et 30%. Des débords de toiture seront réalisés uniquement sur les rives d'égout. Ils seront composés d'une avancée de charpente de 0,30 à 0,70 mètre. Les débords sur murs pignons sont interdits.

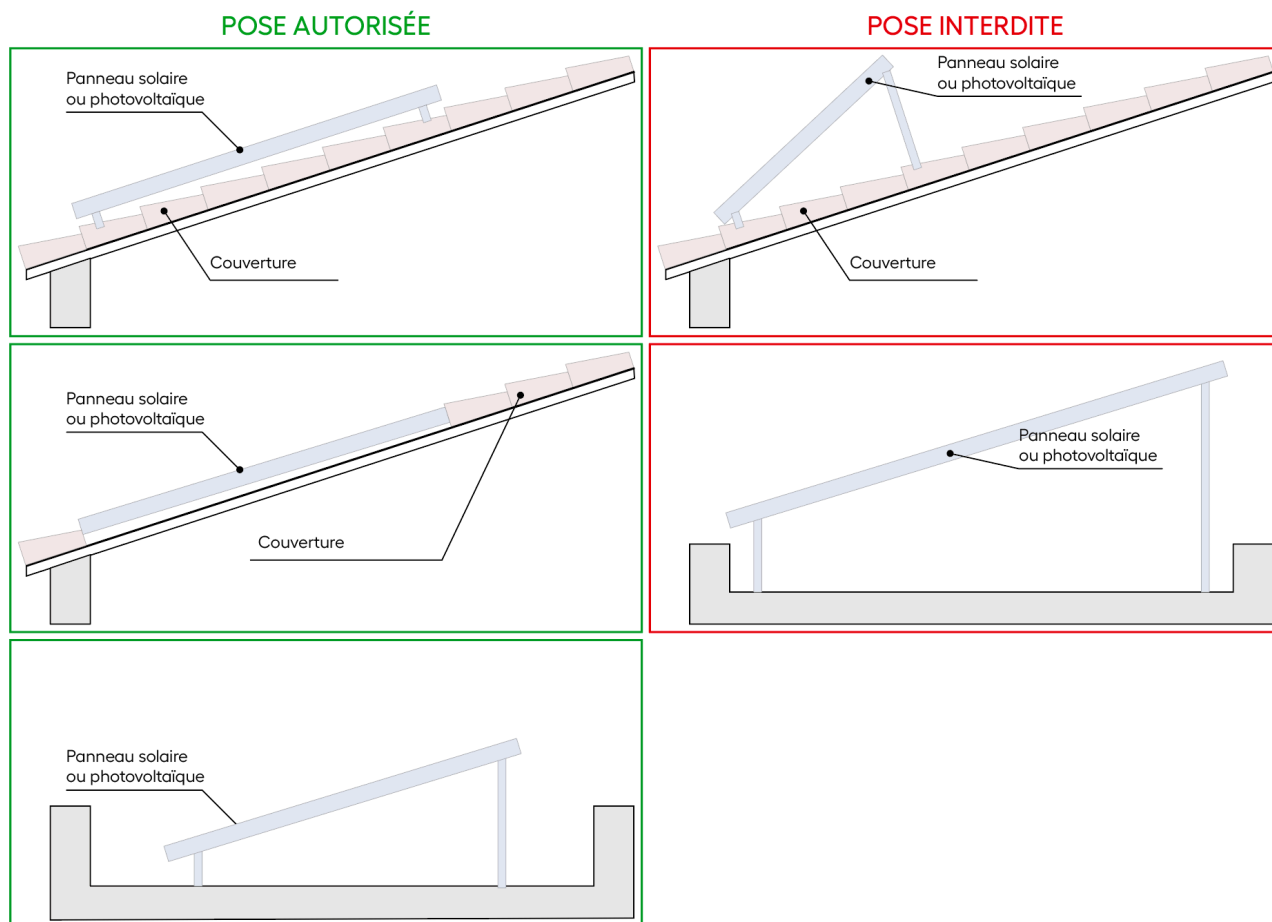
Les toits terrasses sont autorisés.

L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

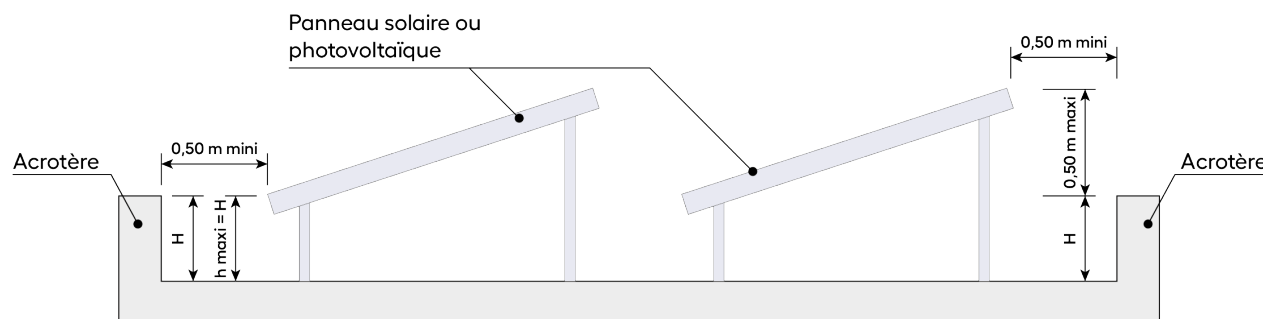
Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

## 2. Façades

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

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

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

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux). Pour les extensions et surélévations, le même aspect des linteaux existants pourra être utilisé.

### 3. Menuiseries, ferronneries et serrureries

La couleur des menuiseries, ferronneries et serrureries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

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

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

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

### 4. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

### 5. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

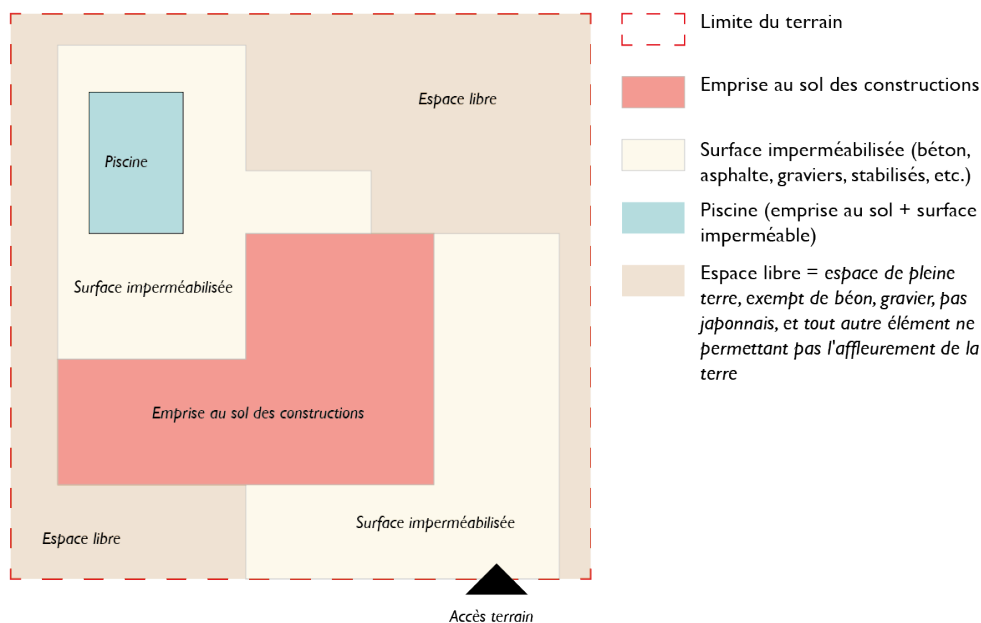
**Il est recommandé de s'appuyer sur l'annexe 3 du présent règlement pour la pose de climatiseurs.**

## Article 7. UE. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### I. Espaces libres et plantations

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

Le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 10% de l'assiette foncière de la construction.



**Schéma explicatif 9 :** Définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>, y compris les ouvrages de rétention perméables avec un minimum de 1 arbre.

Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse dans les espaces libres.

## 2. Éléments et espaces protégés

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

### ➤ Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

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

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

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

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

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

### ➤ Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

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

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

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

De plus :

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

### 3. Clôtures

#### ➤ Aspects généraux des soutènements

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

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

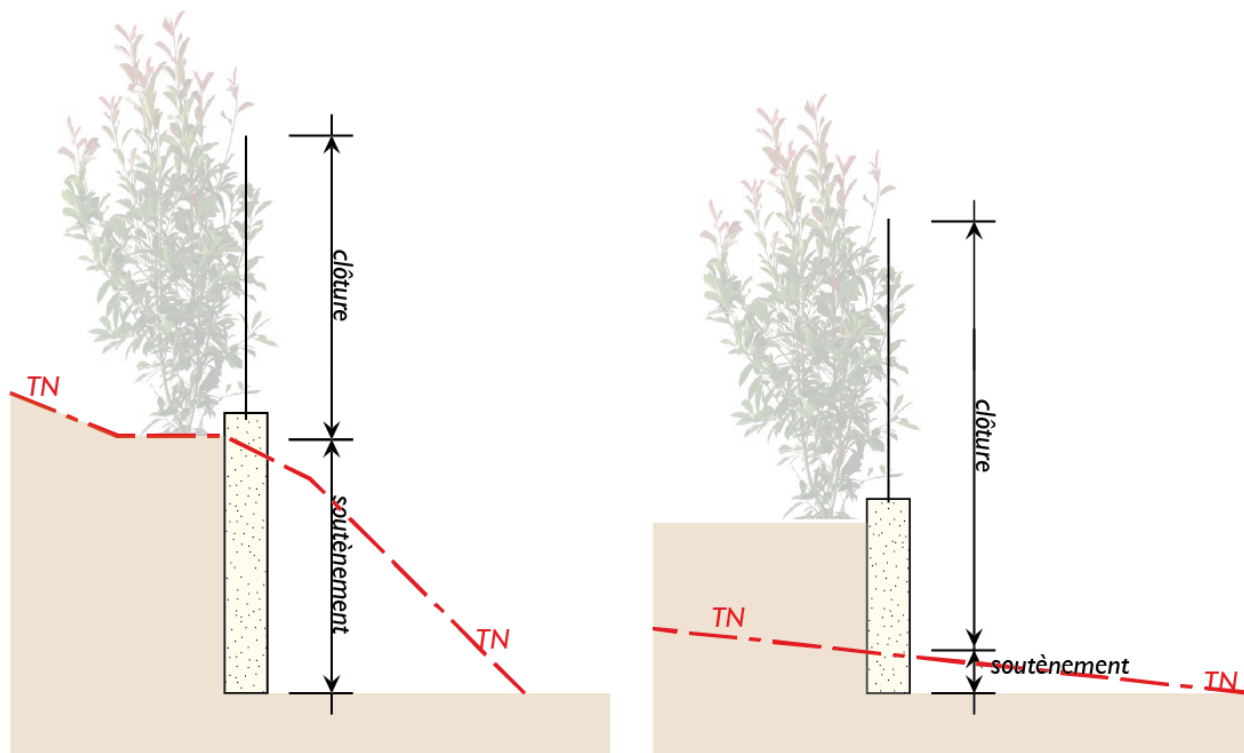


Schéma explicatif 10 : Définition du soutènement

#### ➤ Aspects généraux des clôtures

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

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

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

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

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

### ➤ Prescriptions particulières aux clôtures

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres implantés en clôture seront intégrés dans un mur de 2,00 mètres de longueur et 1,40 mètre de hauteur. L'implantation des coffrets et boîtes aux lettres aux entrées de lots et leur regroupement entre deux constructions sera privilégié.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques seront édifiées en redan dont chaque section composant le mur sera au plus égale à 10,00 mètres. La hauteur maximale des clôtures est mesurée au centre de chaque section.

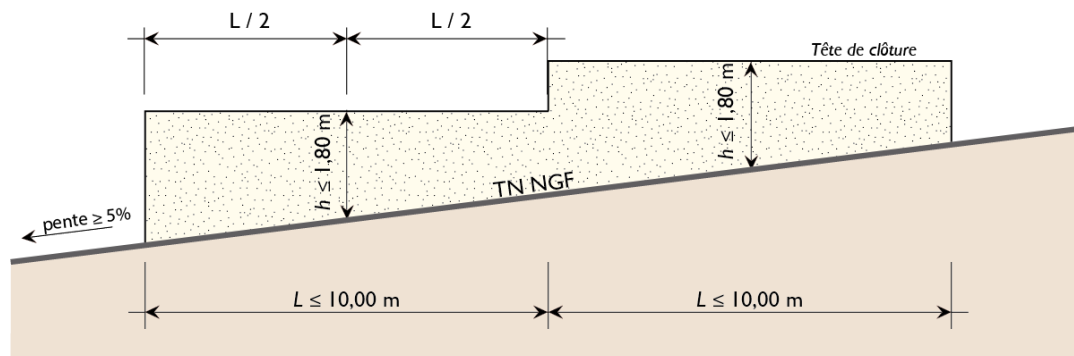


Schéma explicatif 11 : Intégration des clôtures sur les terrains à fort dénivelé

Les clôtures sur les limites donnant sur la RD30 et la zone agricole A se composeront d'un grillage et d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques internes à la zone UE se composeront d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 mètre surmonté d'un grillage en panneaux rigides blanc d'une hauteur de 1,00 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie végétale qui sera alors composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures sur soutènement sont autorisées et se conformeront aux règles ci-dessus. Toutefois, l'ensemble mur de soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. UE. ACCÈS ET VOIRIE

#### I. Accès

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

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

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

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

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

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

Les accès aux constructions depuis les voies et emprises publiques sont limités à 2 dont 1 véhicule et 1 piéton.



Aucun nouvel accès sur la RD30 ne sera autorisé, même piéton.

## 2. Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse sont interdites.

## Article 9. UE. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

### 1. Eau potable

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

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.**

### 1. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

### 2. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.**

**Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.**

### 3. Assainissement eaux pluviales

Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- **En matière de gestion des eaux de pluie :**
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'**absence de réseau pluvial** (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :
    - Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements > 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - **Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup>** : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
    - **Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>** : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

Les **fossés de drainage des eaux pluviales**

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les **vidanges de piscine** peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent de tout projet créant de nouvelles surfaces imperméabilisées **à compter de la date d'approbation du PLU.**

### 4. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

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

### 5. Ordures ménagères

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

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP

### 1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée dans laquelle sont principalement implantés les équipements d'intérêt collectif et services publics de la commune, notamment les écoles, les terrains de sports, l'EHPAD, les cimetières ou encore la station d'épuration. L'objectif de cette zone est de maintenir son caractère et permettre le développement de l'offre d'équipement dans la commune.

La zone Uep comprend différents secteurs et une sous-zone :

- Uep Écoles, secteur au sud du village où sont regroupées les écoles publiques Jules Ferry et Jean Moulin, l'école privée Sainte Jeanne d'Arc et une micro-crèche ;
- Uep Jean Moulin, au sud du village où sont implantés les ateliers municipaux et le centre de loisirs communal ;
- Uep Racadies, secteur d'implantation de la station d'épuration et d'antennes de télécommunication ;
- Uep cimetières, secteur à l'ouest du village où sont implantés les deux cimetières communaux ;
- Uep1 Montplaisir, secteur d'implantation de l'EHPAD communal où sont autorisés les hébergements ;
- Uep2 Camp de Cousse, principal secteur d'équipements où sont implantés le stade, les terrains de tennis, le skate-park, le terrain multisport, la salle polyvalente, des locaux associatifs, la médiathèque... Aussi, secteur dans lequel sont autorisées les activités de services en raison de la présence de la pharmacie et d'un pôle médical au cœur de Camp de Cousse.

### 2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- ACI : Servitude de protection des monuments historiques ;
- PMI : Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée —de l'Hérault sud approuvé par arrêté préfectoral n°2005/01/459 du 18 février 2005 ; le règlement du PPRI prime sur le règlement du PLU sauf dans les cas où le PLU est plus restrictif que le PPRI.

La zone Uep est concernée par :

- le risque d'exposition au plomb défini par l'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002

### 3. Prescriptions particulières

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

- des espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de l'élargissement de voirie.

### 4. Risques et nuisances

La zone Uep est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN**. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du présent règlement.

La zone Uep est concernée par un aléa « feu de forêt » **FAIBLE à FORT** (secteur Racadies) et la commune est concernée par un risque incendie **FORT** au DDRM de l'Hérault en 2021.

### 5. Autres informations

La zone Uep est concernée par un potentiel de catégorie I (**FAIBLE**) au radon.

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

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

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

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,

- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

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

### 1. Changement de destination

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

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

### 2. Destinations et sous-destinations

La destination « habitation » est autorisée **uniquement en Uep1** et sous réserve qu'il s'agisse d'activités d'accueil et d'hébergement de personnes âgées dans une structure de type EHPAD et dans le cadre d'un projet d'habitat inclusif porté en lien avec l'EHPAD.

La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée **uniquement en Uep2** et sous réserve qu'ils s'agissent d'activités de professions libérales en lien avec la santé.

## Article 3. UEP. MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

## Article 4. UEP. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

En Uep1, les constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En Uep1, les constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 mètres des limites séparatives ou en limite séparative dès lors que leur hauteur totale est au plus égale à 5,00 mètres.

### 3. Hauteur des constructions

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

Pour les nouvelles constructions excepté les extensions de constructions existantes, la hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, la hauteur totale maximale est celle de la construction existante.

## Article 5. UEP. STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement nouvelle ou réaménagée devra comprendre au moins :

- 70% du nombre total d'emplacements véhicules en surface perméable ou semi-perméable, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 5% du nombre total d'emplacements véhicules réservés aux deux-roues motorisés, toujours arrondi à l'unité supérieure et avec un minimum de 2 emplacements par aire ;
- 5 emplacements sécurisés pour les vélos.

Les aires de stationnement seront proportionnées aux besoins et aux capacités existantes afin de mutualiser les aires de stationnement. Une notice justificative des besoins sera jointe aux demandes d'urbanisme.

Toute nouvelle construction, y compris les extensions des constructions existantes, devront mettre en place ou justifier la présence d'au moins 5 emplacements sécurisés pour les vélos à proximité des entrées aux équipements.

## Article 6. UEP. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

### 1. Toitures et couvertures

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

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

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 50% de la surface totale des toitures d'une même construction. Les toits-terrasses situés à moins de 5,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

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

### 2. Façades

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

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



### 3. Menuiseries

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

### 4. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

## Article 7. UEP. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

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

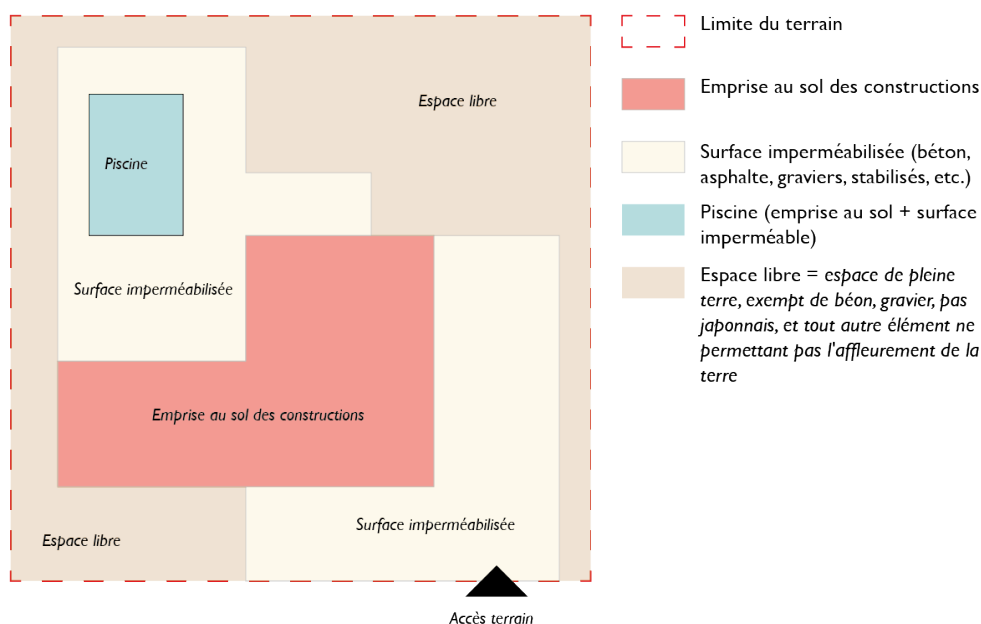


Schéma explicatif 12 : Définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>, y compris les ouvrages de rétention perméables avec un minimum d'un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse dans les espaces libres.

### 2. Clôtures

#### ➤ Aspects généraux des soutènements

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

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

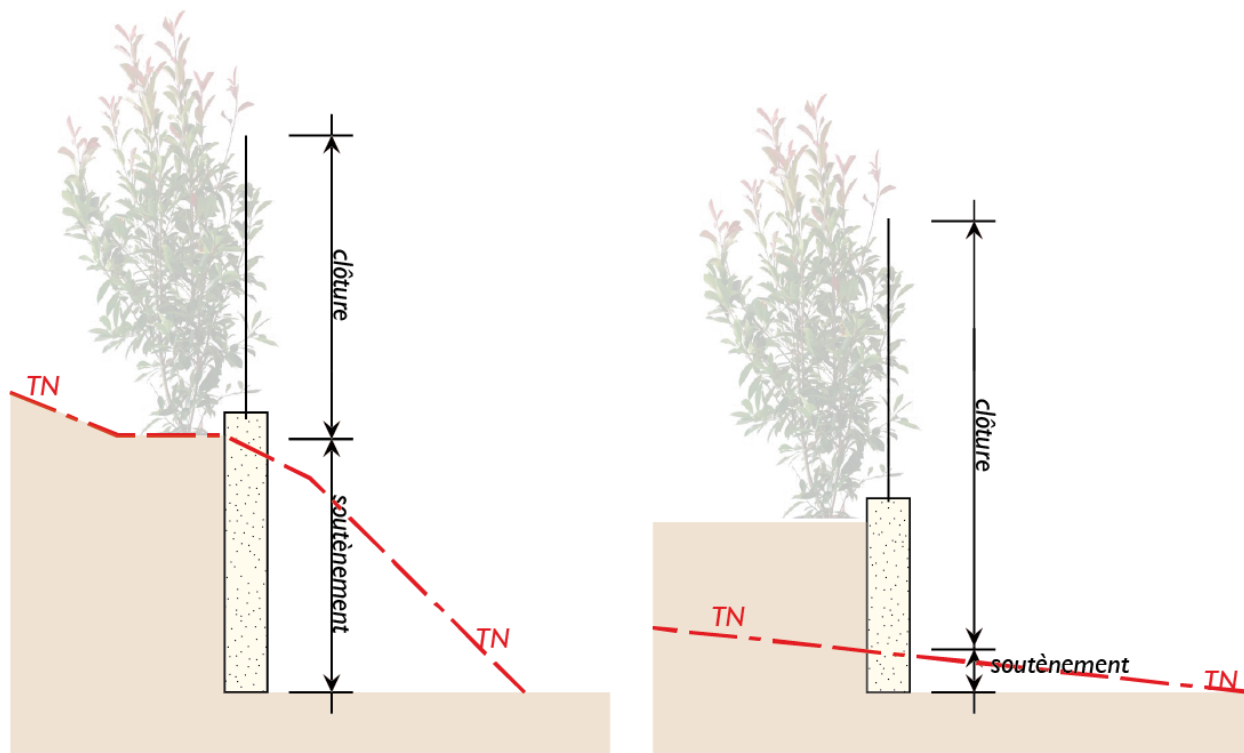


Schéma explicatif 13 : Définition du soutènement

### ➤ Aspects généraux des clôtures

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

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

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

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

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

### ➤ Prescriptions particulières aux clôtures

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques seront édifiées en redan dont chaque section composant le mur sera au plus égale à 10,00 mètres. La hauteur maximale des clôtures est mesurée au centre de chaque section.

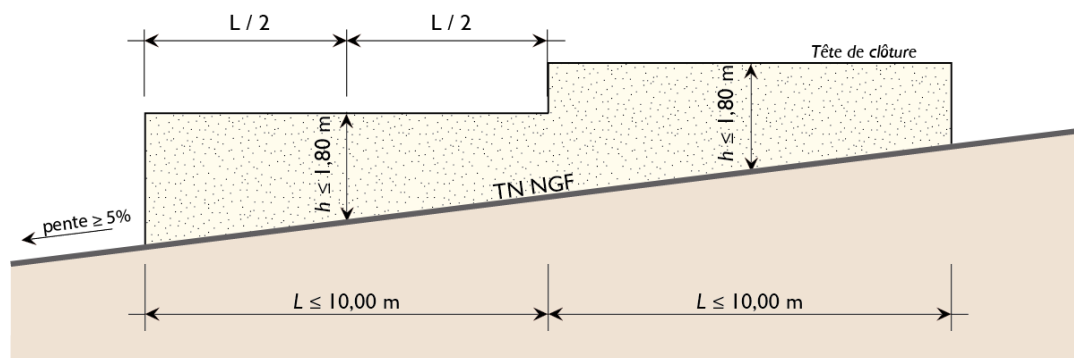


Schéma explicatif 14 : Intégration des clôtures sur les terrains à fort dénivelé

Les clôtures sur les limites donnant sur une zone A, N ou Nep se composeront d'un grillage et d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales. Toutefois, des dérogations à cette obligation pourront être accordées pour certains équipements tels que les cimetières.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera alors composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures sur soutènement sont autorisées et se conformeront aux règles ci-dessus. Toutefois, l'ensemble mur de soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

### 3. Éléments et espaces protégés

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

#### ➤ Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

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

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

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

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

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

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. UEP. ACCÈS ET VOIRIE

#### I. Accès

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

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

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

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

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

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

## 2. Voirie

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

## Article 9. UEP. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

### 1. Eau potable

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

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.**

### 2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

### 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

#### 4. Assainissement eaux pluviales

Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- **En matière de gestion des eaux de pluie :**
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'**absence de réseau pluvial** (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :
    - Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements > 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - **Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup>** : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
    - **Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>** : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

Les **fossés de drainage des eaux pluviales**

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les **vidanges de piscine** peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent de tout projet créant de nouvelles surfaces imperméabilisées **à compter de la date d'approbation du PLU.**

#### 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

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

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

#### 6. Ordures ménagères

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



## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# AU





## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IAU

### 1. Caractère de la zone

La zone IAU concerne un secteur à urbaniser à court ou moyen terme de la commune à vocation dominante d'habitat. Elle se situe en dent-de-crêpe au cœur du village au sein d'un secteur situé en surplomb du village entre les chemins de Montplaisir et Saint-Guilhem et la RD131.

### 2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- ACI : Servitude de protection des monuments historiques ;

### 3. Prescriptions particulières

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

- des espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;

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

### 4. Risques et nuisances

La commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2021.

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

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

### Article I. IAU. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

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

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,

- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

## Article 2. IAU. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

### 1. Conditions d'urbanisation

L'urbanisation de la zone IAU est conditionnée à l'existence d'une ressource en eau en capacité suffisante pour desservir les constructions. En absence de ressource en eau suffisante à l'échelle du syndicat gestionnaire et de la commune pour permettre la desserte des futurs habitants, tout permis de construire sera refusé dans l'attente d'une nouvelle solution mise en œuvre. Afin de limiter la pression de l'urbanisation sur la ressource en eau, la mise en œuvre de l'OAP « Montplaisir » fait l'objet d'un phasage de la commercialisation de ses lots.

La délivrance des permis de construire de la zone IAU est conditionnée à la capacité de traitement du système d'assainissement de collecter et traiter les effluents générés par le projet de construction.

De manière générale, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L.151-6.

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### 2. Destinations et sous-destinations

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

## Article 3. IAU. MIXITÉ SOCIALE

Les opérations d'aménagement d'ensemble consacreront au moins 30% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x-30% = 36,6 logements sociaux arrondi à 37).

## Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## Article 4. IAU. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 5,00 mètres des limites des opérations d'aménagement d'ensemble sur les voies et emprises publiques. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les conditions d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques qu'elles créent.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions et installations, y compris les constructions annexes, doivent s'implanter à au moins 3,00 mètres des limites séparatives des opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les conditions d'implantations par rapport aux limites internes.

## 3. Implantation des piscines

Les piscines doivent s'implanter à au moins 2,00 mètres des limites séparatives et des limites sur les voies et emprises publiques des opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les conditions d'implantations par rapport aux limites internes.

## 4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout.

La hauteur totale maximale est fixée à 10,00 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et deux étages maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+2+C maximum).

# Article 5. IAU. STATIONNEMENT

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

### 1. Pour les logements

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé, en plus des obligations ci-dessous, au moins 0,5 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques ou les espaces communs et collectifs des opérations d'ensemble pour chaque unité de logement, toujours arrondis à l'unité supérieure.

Il sera réalisé pour les constructions à destination de logement au minimum 2 places de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par unité de logement.

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

### 2. Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par emploi.

### 3. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les nouvelles constructions, l'équivalent de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- Pour les constructions existantes disposant d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés annexe d'au moins 10 emplacements faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

- Pour les constructions existantes à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel disposant d'au moins 10 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, l'équivalent de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ou les locaux du copropriétaire en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

## Article 6. IAU. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions inscrites à l'intérieur du périmètre de protection des monuments classés peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

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

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

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

### 1. Toitures

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

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

- avancée de toiture de 0,20 à 0,70 mètre par rapport au nu fini des façades ;
- génoise à 1 ou 2 rangs qui doit toujours rester visible, même en cas de pose de gouttières.

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

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

Les toitures seront à 1 ou 2 pentes, ou à toit-terrasse.

Le paysage des toitures devra garder une unité globale depuis le point de vue du vieux village.

### 2. Couverture

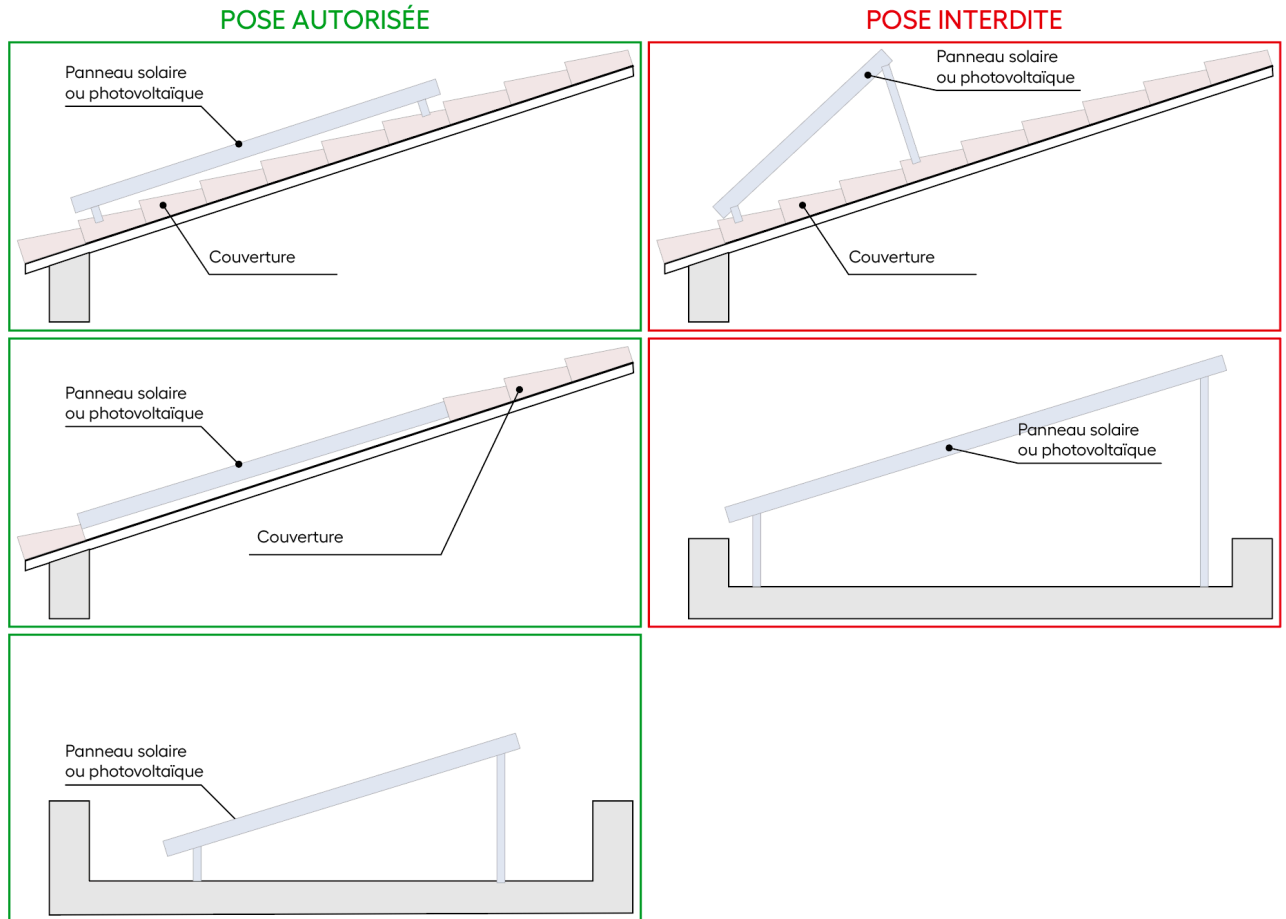
Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles ;
- en feuille à joint debout parallèle à la pente de toiture (dans le sens de l'écoulement des eaux) ;
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

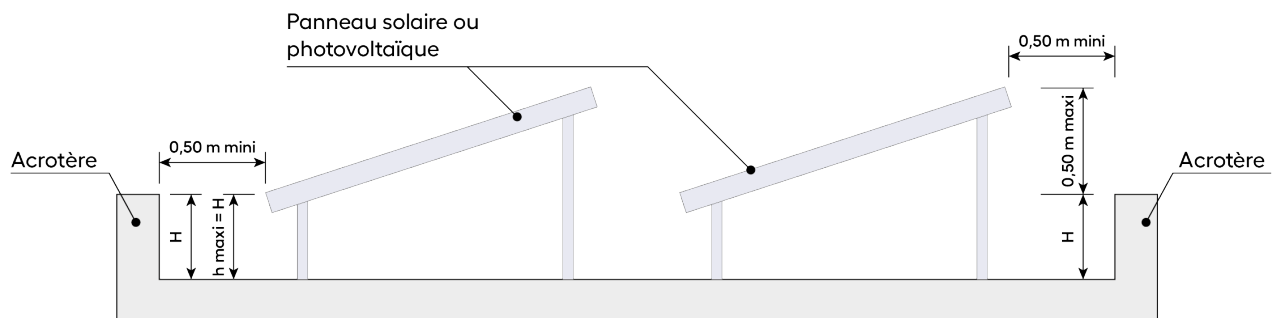
Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

### 3. Façades

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

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

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

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

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

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

#### 4. Percements, ouvertures

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

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

Les ouvertures auront de préférence des proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges), larges, excepté pour les portes de garage et les baies vitrées non visibles depuis les voies publiques (hors cheminements piétons et/ou cyclistes).

#### 5. Menuiseries

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

##### ➤ Portails et portillons

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

##### ➤ Volets

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

##### ➤ Habillage des débords de toiture

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

#### 6. Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie aura la même teinte que les menuiseries.

Les barreaudages seront verticaux.

#### 7. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

#### 8. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

**Les climatiseurs en façade situés à plus de 1,50 mètre de hauteur sont interdits.**

Il est recommandé de s'appuyer sur l'annexe 3 du présent règlement pour la pose de climatiseurs.

## 9. Lignes électriques

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

## Article 7. IAU. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Emprise au sol des constructions

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

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

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs incluse ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- toute terrasse en surélévation par rapport au terrain naturel constitue une emprise au sol ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies hors éléments de modénature, marquises et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

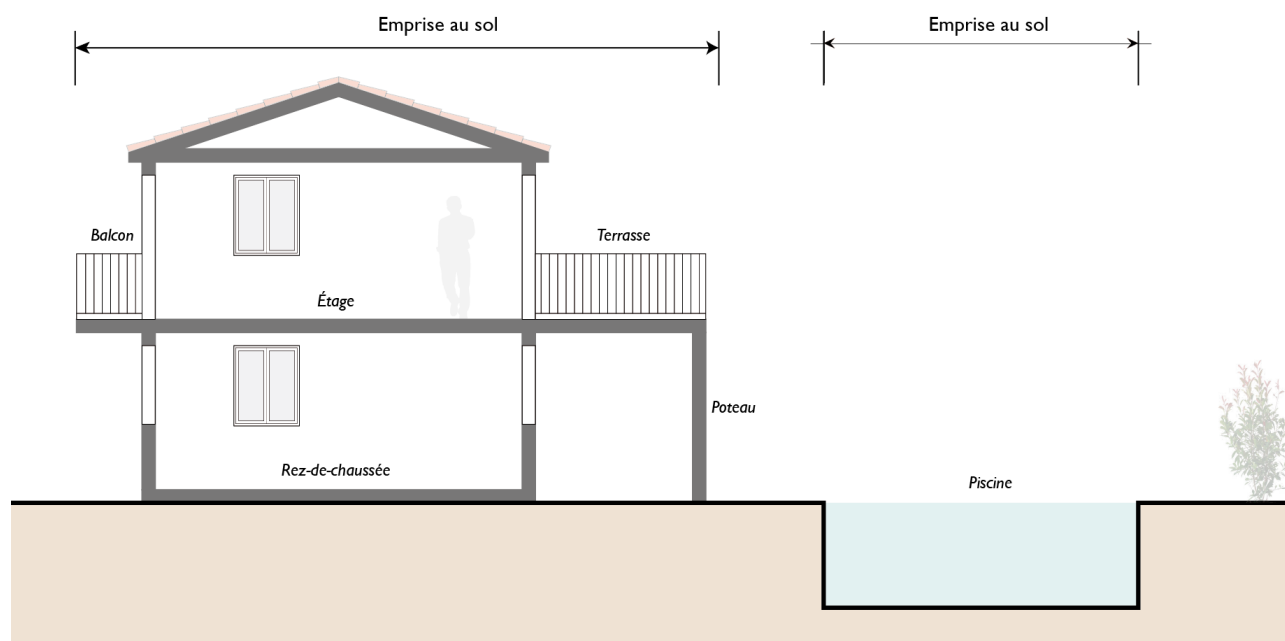


Schéma explicatif 15 : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

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

### 2. Espaces libres et plantations

#### ➤ Espaces libres

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront maintenir 40% d'espaces libres. Leur répartition doit conduire à garder au moins 20% d'espaces libres sur chaque lot.

Le coefficient d'espace libre est fixé à 40% minimum à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions sont tenues de maintenir au moins 20% d'espace libre sur l'assiette foncière.



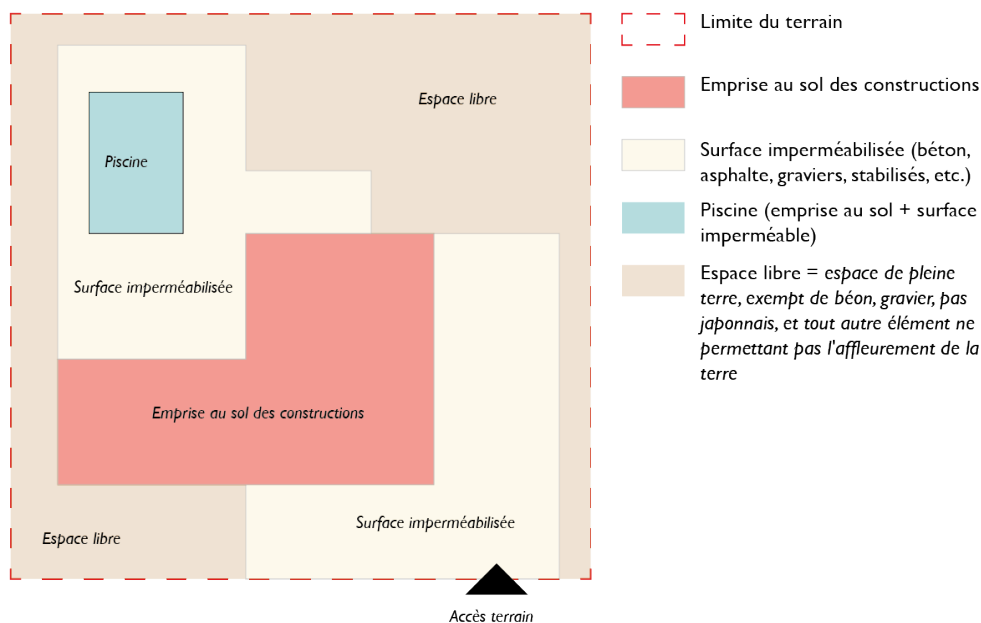


Schéma explicatif 16 : Définition de l'espace libre

### ➤ Plantations

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations.

Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

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

Les espaces libres des espaces publics et collectifs et des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m<sup>2</sup> = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m<sup>2</sup> = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> sur les aires de stationnement (hors stationnement de voirie dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- Dans les opérations d'ensemble créant des voiries, 1 arbre par tranche de 20 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 19 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 22 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).

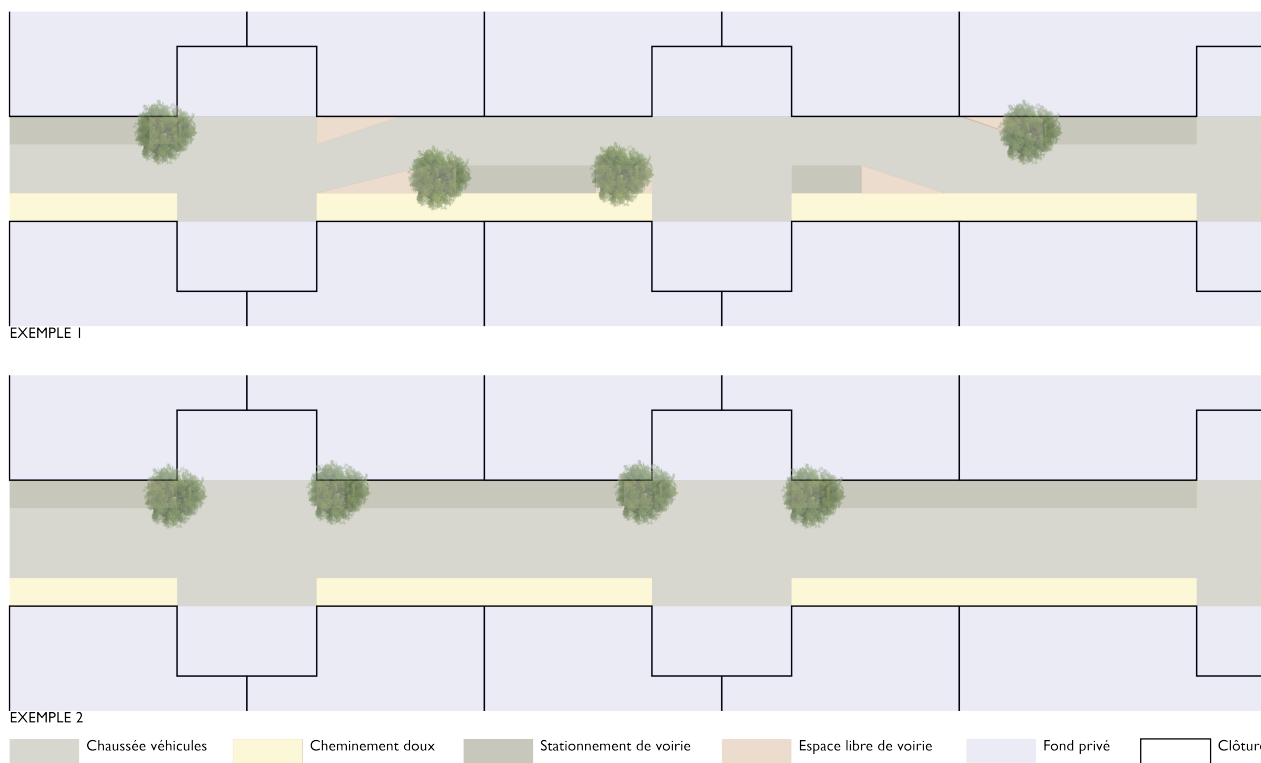


Schéma explicatif 17 : Application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

Les espaces libres des constructions seront plantés à raison de 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre sur le terrain d'assiette.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse dans les espaces libres.

Les bassins de rétention pourront être accessibles par les piétons par temps sec et seront aménagés en pentes douces quand cela est techniquement réalisable. Ils permettront d'offrir des espaces communs de loisir supplémentaires. Ils seront dotés d'une clôture basse en bois si l'affranchissement de protection n'est pas possible.

### 3. Éléments et espaces protégés

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

#### ➤ Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

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

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

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

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

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

#### 4. Soutènements et clôtures

##### ➤ Aspects généraux des soutènements

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

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

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

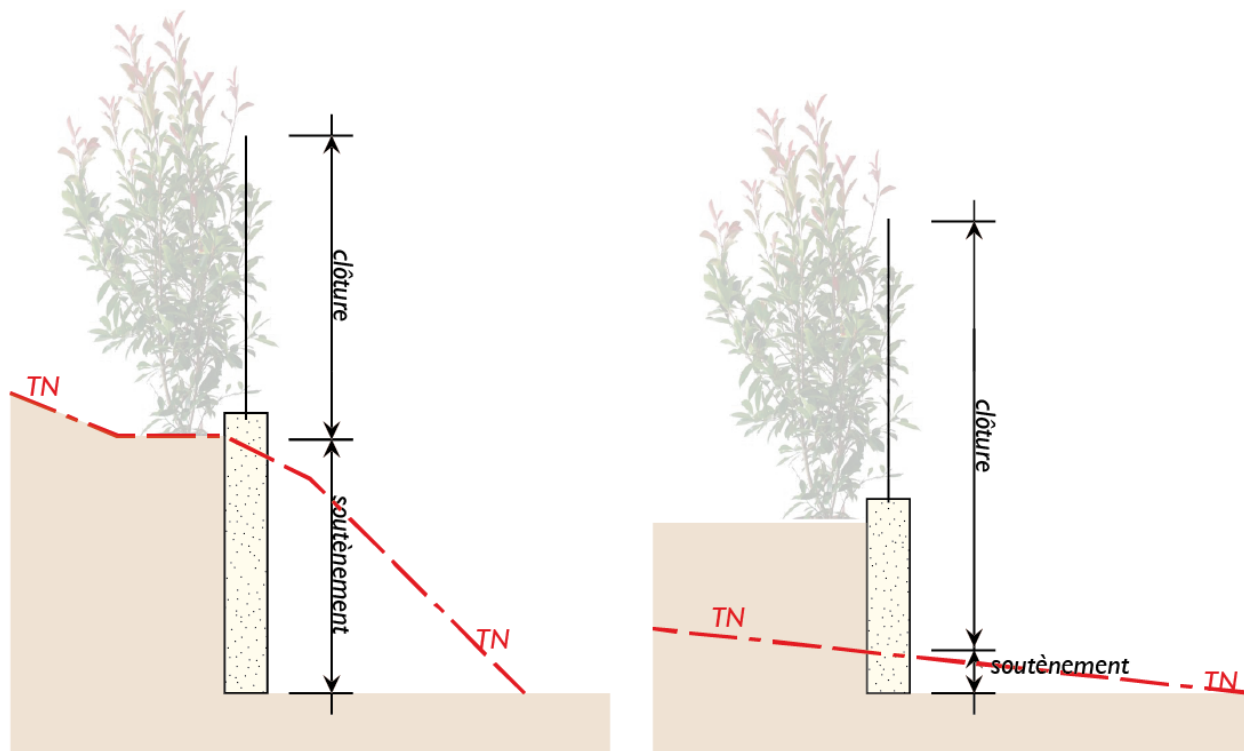


Schéma explicatif 18 : Définition du soutènement

##### ➤ Aspects généraux des clôtures

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

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

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

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

Les grilles et grillages de clôture et les portails et portillons en clôtures seront de couleur gris anthracite.

##### ➤ Prescriptions particulières aux clôtures

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

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres implantés en clôture seront intégrés dans un mur de 1,50 mètre de longueur et 1,40 mètre de hauteur. L'implantation des coffrets et boîtes aux lettres aux entrées de lots et leur regroupement entre deux constructions sera privilégié.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques existantes ou créées seront composées de l'une des manières suivantes :

- soit d'un grillage rigide de couleur gris anthracite, brun, noir ou gris foncé sur une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur enduit ou crépis sur toutes ses faces de la même couleur et teinte que les façades sur une hauteur de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre enduit ou crépis sur toutes ses faces de la même couleur et teinte que les façades surmonté d'un grillage rigide de couleur gris anthracite, brun, noir ou gris foncé.

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. IAU. ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

#### 2. Voirie

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

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

Les voies en impasse desservant plus de 10 logements sont interdites.

### Article 9. IAU. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

## 1. Eau potable

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

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.**

## 2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

## 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.**

**Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.**

## 4. Assainissement eaux pluviales

**Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- **En matière de gestion des eaux de pluie :**
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'**absence de réseau pluvial** (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :
    - Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements > 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - **Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup>** : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
    - **Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>** : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

Les **fossés de drainage des eaux pluviales**

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les **vidanges de piscine** peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent de tout projet créant de nouvelles surfaces imperméabilisées **à compter de la date d'approbation du PLU.**

## 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

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

## 6. Ordures ménagères

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

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

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IAUE

### 1. Caractère de la zone

La zone IAUE concerne un secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation dominante d'activités économique. Elle se situe dans le prolongement, en continuité et fin d'urbanisation à l'est de la zone d'activités économiques Émile Carles en entrée de ville depuis Villeveyrac. L'objectif de cette zone est de développer d'offrir les capacités développement des activités de la commune et d'accueillir de nouvelles entreprises, notamment artisanales, sur le territoire et qui ne seraient pas compatibles avec la dominante habitat des autres zones U et AU du PLU.

Servitudes d'Utilité Publique

CCC

### 2. Prescriptions particulières

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

- des espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;

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

### 3. Risques et nuisances

La zone IAUE est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN à FORT**. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du présent règlement.

La zone IAUE est concernée par un aléa « feu de forêt » **NUL** et la commune est concernée par un risque incendie **FAIBLE à NUL** au DDRM de l'Hérault en 2021.

La zone IAUE est concernée par un potentiel de catégorie I (**FAIBLE**) au radon.

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

### Article I. IAUE. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

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

De façon générale, toute activité économique nécessitant un besoin en eau conséquent ne pourra pas s'implanter sur la zone.

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,



- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

Les piscines sont interdites.

## Article 2. IAUE. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

L'urbanisation de la zone IAUE est conditionnée à l'existence d'une ressource en eau en capacité suffisante pour desservir les constructions.

L'urbanisation de la zone IAUE est conditionnée à l'atteinte d'un rendement minimal de 82,5% du réseau de distribution d'eau potable de Saint-Pargoire.

La délivrance des permis de construire de la zone IAUE est conditionnée à la capacité de traitement du système d'assainissement de collecter et traiter les effluents générés par le projet de construction.

### I. Changement de destination

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

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

## Article 3. IAUE. MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

## Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## Article 4. IAUE. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Toute nouvelle construction, y compris les extensions de constructions existantes, doit être implantées à au moins 5,00 mètres par rapport aux limites donnant sur les voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) dans la limite de 1,00 mètre de profondeur et aux éléments de modénature.

Les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 10,00 mètres des limites donnant sur la RD30, y compris les annexes.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

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

## 3. Implantation des constructions annexes

Les locaux techniques sont interdits en limites séparatives.

## 4. Hauteur des constructions

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

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

## Article 5. IAUE. STATIONNEMENT

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

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

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables, excepté pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui n'est pas réglementé.

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

### 1. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les nouvelles constructions, l'équivalent de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- Pour les constructions existantes disposant d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés annexe d'au moins 10 emplacements faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les constructions existantes à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel disposant d'au moins 10 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, l'équivalent de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ou les locaux du copropriétaire en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

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

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### 3. Pour les industries et entrepôts

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article 6. IAUE. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

### I. Toitures et couvertures

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

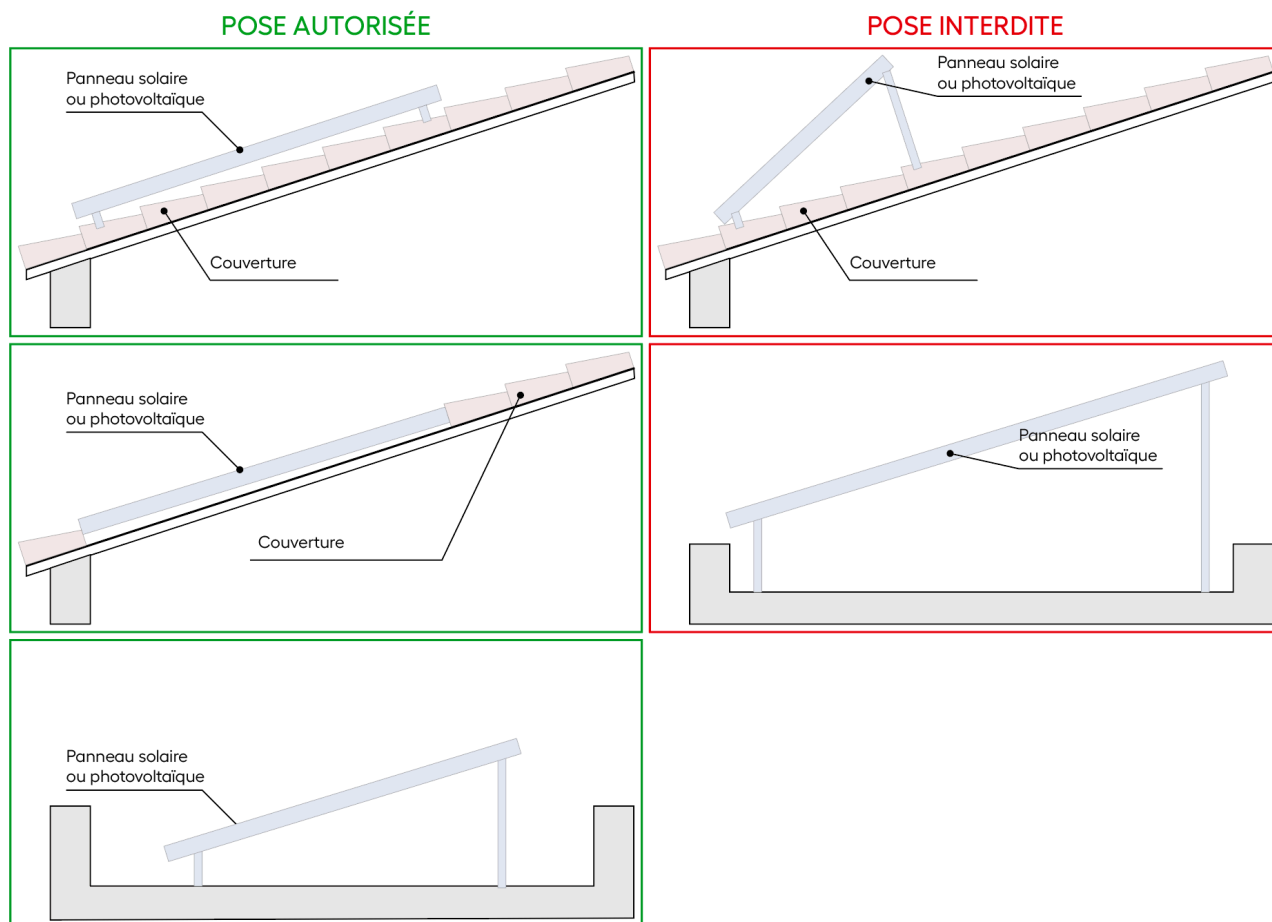
Les toitures seront à 1 ou 2 pans. Elles auront une pente comprise entre 10% et 30%. Des débords de toiture seront réalisés uniquement sur les rives d'égout. Ils seront composés d'une avancée de charpente de 0,30 à 0,70 mètre. Les débords sur murs pignons sont interdits.

L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

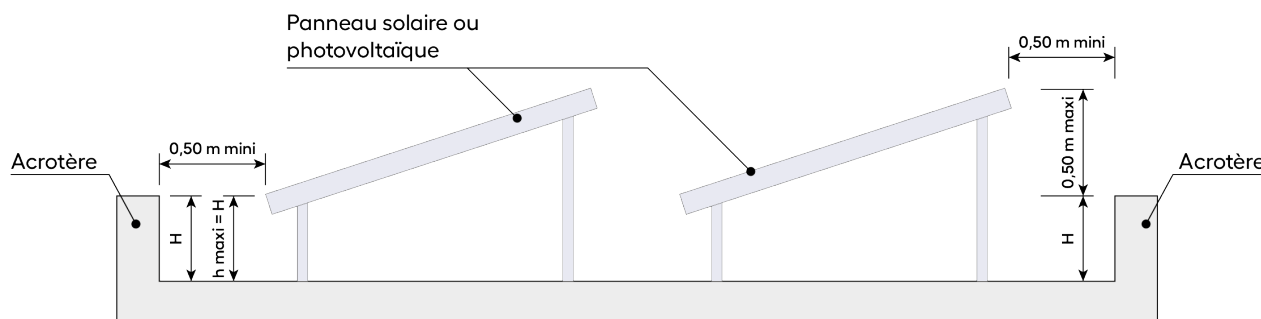
Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

## 2. Façades

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

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

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

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux). Pour les extensions et surélévations, le même aspect des linteaux existants pourra être utilisé.

### 3. Menuiseries, ferronneries et serrureries

La couleur des menuiseries, ferronneries et serrureries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

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

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

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

#### 1. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

#### 2. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

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

**Il est recommandé de s'appuyer sur l'annexe 3 du présent règlement pour la pose de climatiseurs.**

## Article 7. IAUE. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Espaces libres et plantations

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

Le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 15% de l'assiette foncière de la construction.

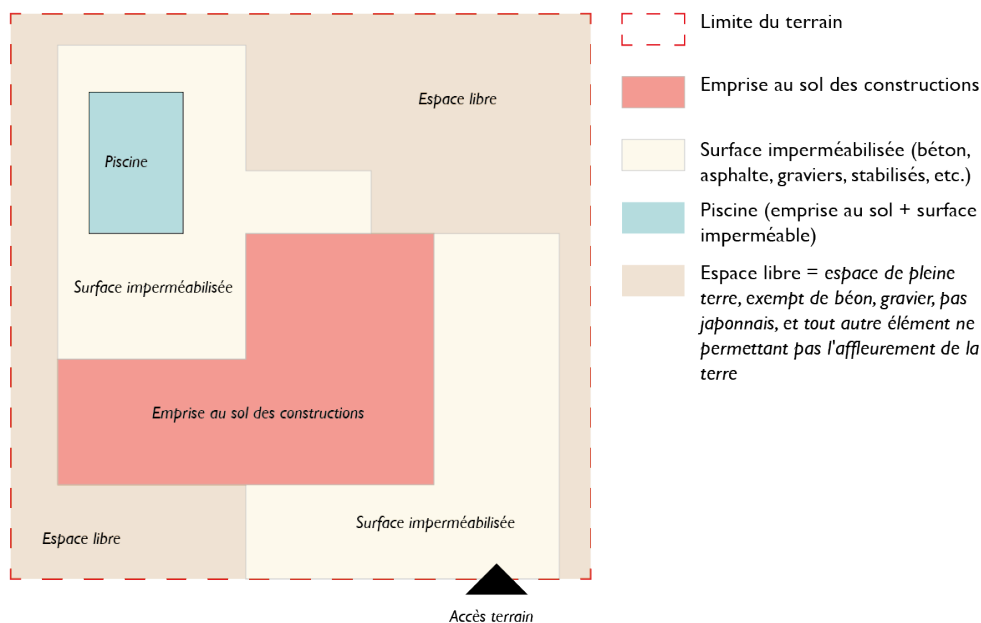


Schéma explicatif 19 : Définition de l'espace libre

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>, y compris les ouvrages de rétention perméables avec un minimum de 1 arbre.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse dans les espaces libres.

## 2. Éléments et espaces protégés

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

### ➤ Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

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

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

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

De plus :

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

### 3. Clôtures

#### ➤ Aspects généraux des soutènements

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

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

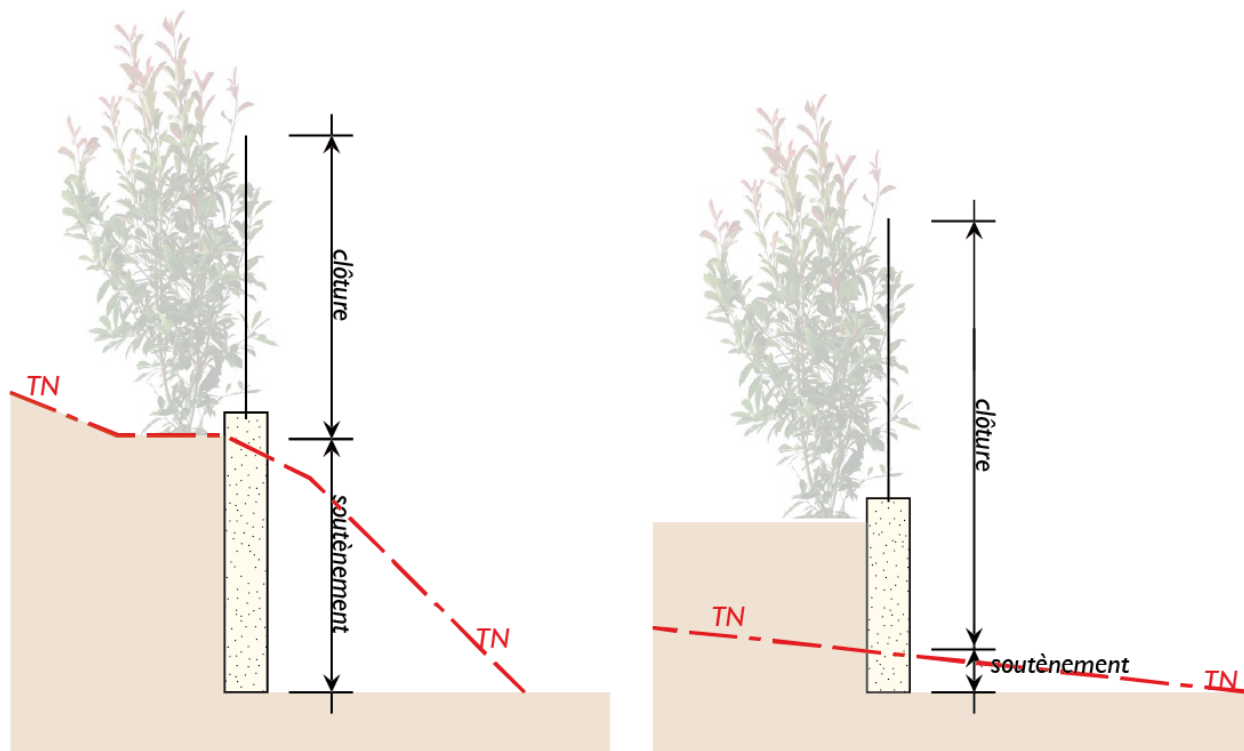


Schéma explicatif 20 : Définition du soutènement

#### ➤ Aspects généraux des clôtures

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

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

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

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

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

#### ➤ Prescriptions particulières aux clôtures

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres implantés en clôture seront intégrés dans un mur de 2,00 mètres de longueur et 1,40 mètre de hauteur. L'implantation des coffrets et boîtes aux lettres aux entrées de lots et leur regroupement entre deux constructions sera privilégié.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques seront édifiées en redan dont chaque section composant le mur sera au plus égale à 10,00 mètres. La hauteur maximale des clôtures est mesurée au centre de chaque section.

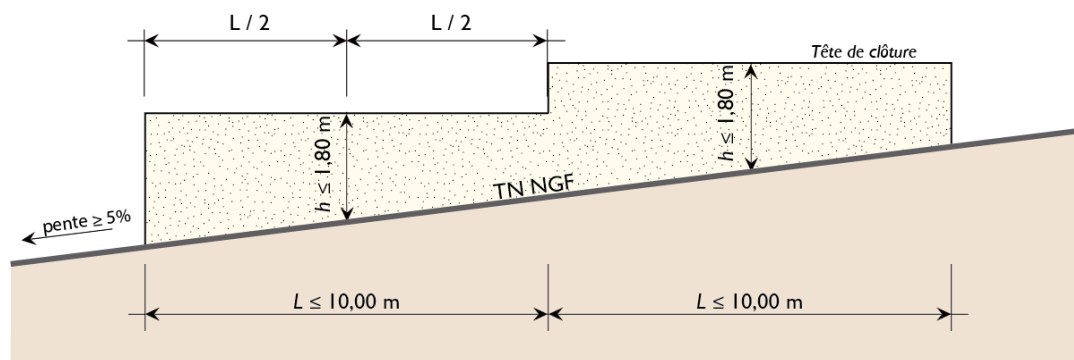


Schéma explicatif 21 : Intégration des clôtures sur les terrains à fort dénivelé

Les clôtures sur les limites donnant sur la RD30 et la zone agricole A se composeront d'un grillage et d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques internes à la zone UE se composeront d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 mètre surmonté d'un grillage en panneaux rigides blanc d'une hauteur de 1,00 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie végétale qui sera alors composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures sur soutènement sont autorisées et se conformeront aux règles ci-dessus. Toutefois, l'ensemble mur de soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. IAUE. ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

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

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

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

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

Les accès aux constructions depuis les voies et emprises publiques sont limités à 2 dont 1 véhicule et 1 piéton.

#### 2. Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse sont interdites.



## Article 9. IAUE. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

### 1. Eau potable

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

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.**

### 2. Défense incendie

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

### 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

**Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.**

**Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.**

### 4. Assainissement eaux pluviales

**Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- **En matière de gestion des eaux de pluie :**
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'**absence de réseau pluvial** (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :

- Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements > 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
- **Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup>** : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
- **Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>** : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

Les **fossés de drainage des eaux pluviales**

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les **vidanges de piscine** peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent de tout projet créant de nouvelles surfaces imperméabilisées **à compter de la date d'approbation du PLU.**

## 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

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

## 6. Ordures ménagères

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

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

## Dispositions applicables aux zones agricoles

# A



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### 1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'agriculture sous toutes ses formes possibles (élevage, viticulture, maraîchage...). La zone agricole jouit d'un intérêt agronomique et économique certain du fait qu'elle soit couverte par différentes indications et appellations.

La zone présente également des enjeux environnementaux qui nécessitent de limiter la constructibilité de la zone aux seuls besoins des exploitations agricoles.

La zone A comporte différentes sous-zones en raison de leur intérêt paysager ou patrimonial :

- **A0**, zone d'intérêt paysager inconstructible ;
- **Ap**, zone d'intérêt patrimonial du *Château Rieurtort*.

### 2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- ASI-1 : Périmètre de protection rapprochée de :
  - Forage Moulin de la Plaine à Saint-Pons-de-Mauchiens, Périmètres de Protection Rapprochée et Éloignée ;
- ASI-3 : Périmètre de protection éloignée de :
  - Forage Moulin de la Plaine à Saint-Pons-de-Mauchiens, Périmètres de Protection Rapprochée et Éloignée ;
  - Forage F. Domaine de Lavagnac à Montagnac, Périmètre de Protection Éloignée ;
  - Forage Boyne à Cazouls-d'Hérault, Périmètre de Protection Éloignée ;
- INT2 : Bassins d'évaporation des caves coopératives
- PT1 : Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (St Baudille -- St Pargoire/Roquefort) ;
- PMI : Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Hérault sud approuvé par arrêté préfectoral n°2005/01/459 du 18 février 2005 ; le règlement du PPRI prime sur le règlement du PLU sauf dans les cas où le PLU est plus restrictif que le PPRI.

### 3. Prescriptions particulières

La zone A est concernée par les Obligation Légales de Débroussaillage (OLD), le plan de délimitation figure en annexe du PLU.

La zone A est concernée par des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques définies par l'arrêté préfectoral n°2016-2345.

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

- des espaces protégés au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, notamment en vue d'élargir certaines voiries.

### 4. Risques et nuisances

La zone A est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » MOYEN et FORT. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du présent règlement.

La zone A est concernée par un aléa « feu de forêt » FAIBLE à EXCEPTIONNEL-et la commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2021. En toute zone non bâtie (hors dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie), soumise à un aléa moyen à exceptionnel, ne seront autorisées que les constructions admises au titre des exceptions listées au sein de la notice d'urbanisme du porter à connaissance de l'aléa feux de forêt départemental (Annexe 4.6.2 du PLU).

La zone A est concernée par un risque inondation inscrit à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon.

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

### Article I. A. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

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

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,

- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

## Article 2. A. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les constructions existantes et futures doivent respecter les dispositions des articles 1 à 9 du présent règlement. Lorsque les constructions existantes et légalement édifiées répondent à une sous-destination non autorisée dans la zone, seuls les travaux d'entretien, de réfection et d'amélioration du bâti sont autorisés sous réserve qu'ils ne créent pas de logements, unités d'hébergement ou locaux d'activités supplémentaires.

### 1. Exploitations agricoles

**En A et Ap uniquement**, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**En A et Ap uniquement**, les installations agrivoltaïques nécessaires à l'exploitation agricole au sens des articles L.111-27 et L.111-28 du code de l'urbanisme sont autorisées.

**En A0**, toute nouvelle construction ou installation, y compris les exploitations agricoles, est interdite y compris celles mentionnées ci-dessus.

### 2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

**En A**, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A0 et AP, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que l'emprise au sol de construction ou l'installation ne dépasse pas une emprise au sol de 6m<sup>2</sup>.

### 3. Logements

Les nouveaux logements autres que ceux ci-dessous sont interdits.

#### ➤ *Logement des exploitations agricoles*

Le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole est autorisé dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher. Sauf à justifier de nuisances incompatibles avec l'habitat, le logement de l'exploitant sera édifié en continuité ou dans le volume bâti des bâtiments d'exploitation. À défaut, il ne pourra être éloigné de plus de 20,00 mètres des bâtiments d'exploitation.

#### ➤ *Autres logements*

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

- qu'aucun nouveau logement soit créé ;



- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 20% de la SDP existante et au plus égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- que les extensions soient contiguës au logement existant-;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë ;
- que la construction existante soit légale.

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

### Article 3. A. MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

## Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux routes départementales

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 25,00 mètres par rapport aux routes départementales.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites

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

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

Les constructions doivent être distantes d'au plus 20,00 mètres l'une de l'autre, mesuré en tout point des constructions.

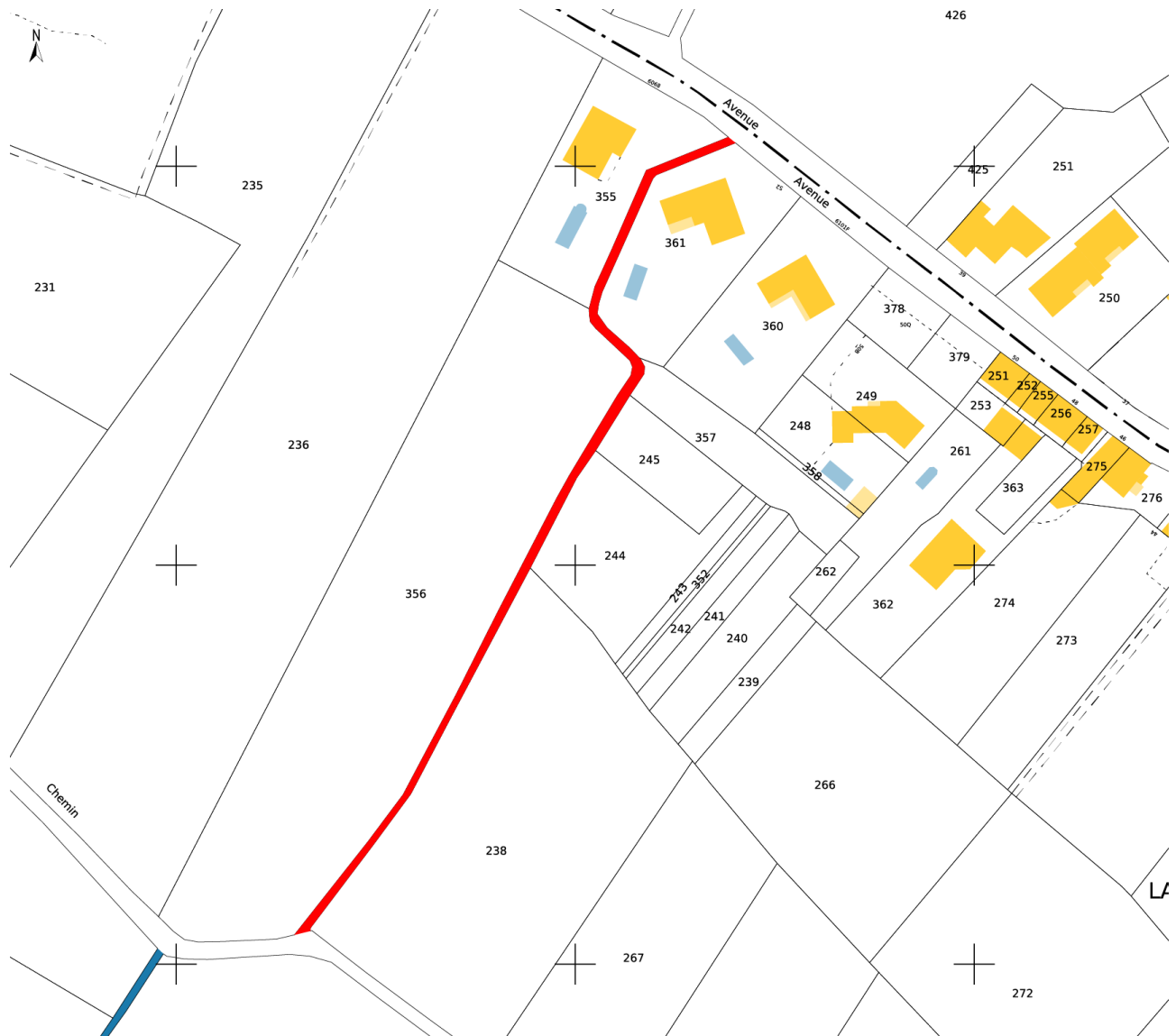
#### 4. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau et de certains fossés

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une bande de 20,00 mètres de part et d'autre du haut des berges de certains cours d'eau. La distance de 20,00 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. Les cours d'eau soumis sont ceux reportés à titre indicatif sur le plan des annexes du PLU en pièce 4 et sur le règlement graphique, issus de la cartographie des cours d'eau biologiques et hydrauliques de la DDTM de l'Hérault. Toutefois, à l'exception de l'Hérault, du Dardaillon et du Rieutort, cette distance est portée à 10,00 mètres dès lors que le cours d'eau a fait l'objet d'une étude hydraulique démontrant l'absence d'aléa inondation dans la bande de 10,00 à 20,00 mètres.

Dans le secteur de Croix Haute, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges des fossés pluviaux ci-dessous.





Localisation du fossé de Mas de Pipou (en rouge)

Sur l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs A0 et Ap, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 3,00 mètres de part et d'autre du haut des berges des fossés.

Les dispositions du Schéma Directeur Pluvial s'appliquent en sus des dispositions ci-dessus (s'il existe).

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables reportée sur le règlement graphique et le plan général des annexes. Toutefois, en Ap, les piscines peuvent être autorisées sous réserve du respect des prescriptions du PPRi.

Aucune construction nouvelle ne doit être située sur une zone humide même non encore répertoriée.

## 5. Hauteur et volume des constructions

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

Pour les constructions existantes, y compris leur surélévation et leur extension contiguë au bâti existant, la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante lorsqu'elle excède 8,00 mètres avant travaux.

Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes d'une hauteur inférieure à 8,00 mètres, la hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres.

## Article 5. A. STATIONNEMENT

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

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

## Article 6. A. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 de Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

**En Ap, les autorisations d'urbanisme pourront être assorties de prescriptions particulières en vue d'assurer la conservation de la valeur patrimoniale et architecturale des constructions existantes en plus des règles ci-dessous. Ces prescriptions pourront notamment porter sur les matériaux, la composition des façades et toitures/couvertures et les coloris.**

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

### 1. Toitures

Les toits terrasses sont autorisés **sauf en Ap lorsqu'ils ne constituent pas un toit terrasse accessible.**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

### 2. Couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieilles ou rosée. Elles peuvent être végétalisées.

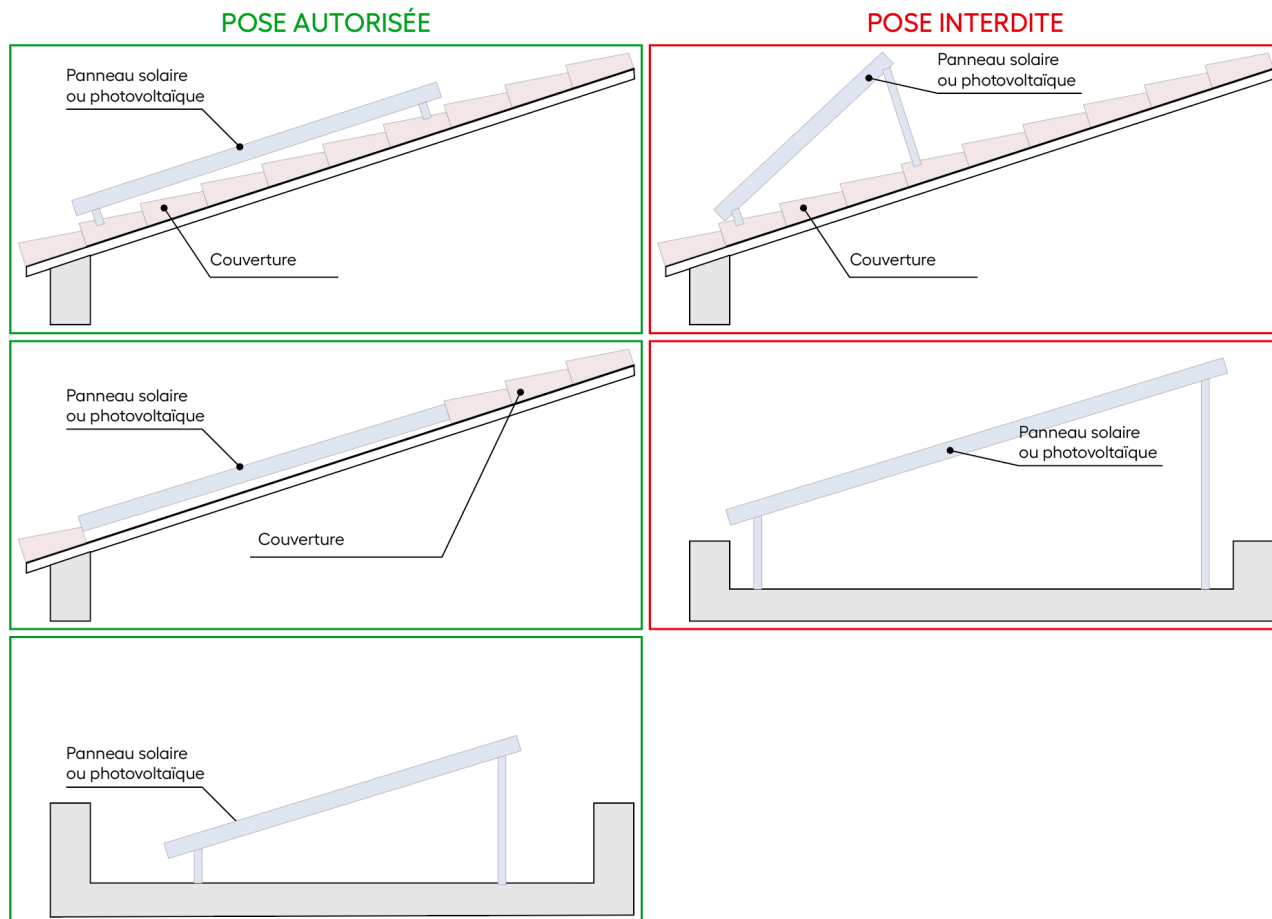
L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture. La surface de toiture équipée de panneaux photovoltaïques pourra alors répondre en tout ou partie aux besoins électriques de l'exploitation. Il est rappelé que, pour les nouvelles constructions, la surface du bâtiment agricole projeté doit être en cohérence avec le projet de développement agricole. En ce sens, la surface du bâtiment agricole ne peut être motivée par les besoins de production en énergie.

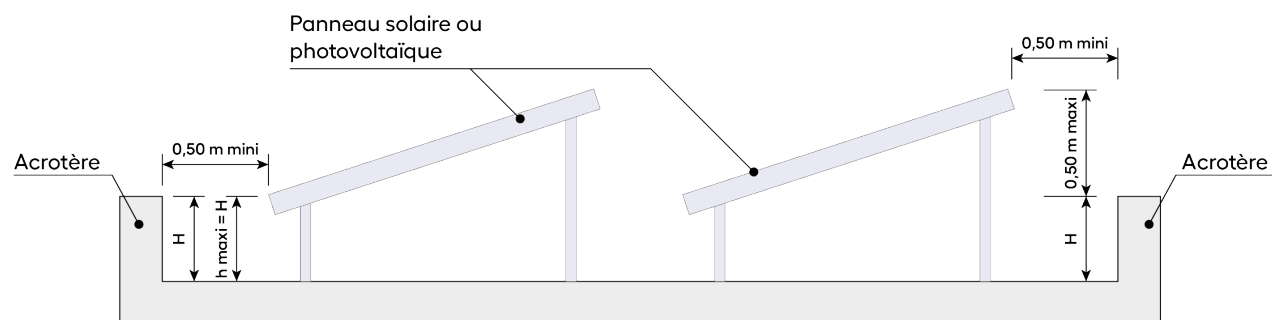
Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère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

urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

- une génoise composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être intercalé avec un parefeuille ;
- une avancée de toiture (charpente).

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

### 3. Façades

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

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

Les façades peuvent être traitées par des bardages. Les bardages ondulés sont à éviter. La teinte des matériaux en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc et bois qui peuvent garder leur teinte naturelle.

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

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

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

### 4. Percements, ouvertures

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les constructions nouvelles et les modifications de façade des constructions existantes veilleront à respecter l'équilibre et l'harmonie des pleines et vides en façades, au rythme, à l'implantation et à la dimension des ouvertures.

### 5. Menuiseries

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

### 6. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

### 7. Lignes électriques

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

## Article 7. A. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### I. Emprise au sol des constructions

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

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs incluse ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- toute terrasse en surélévation par rapport au terrain naturel constitue une emprise au sol ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies hors éléments de modénature, marquises et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

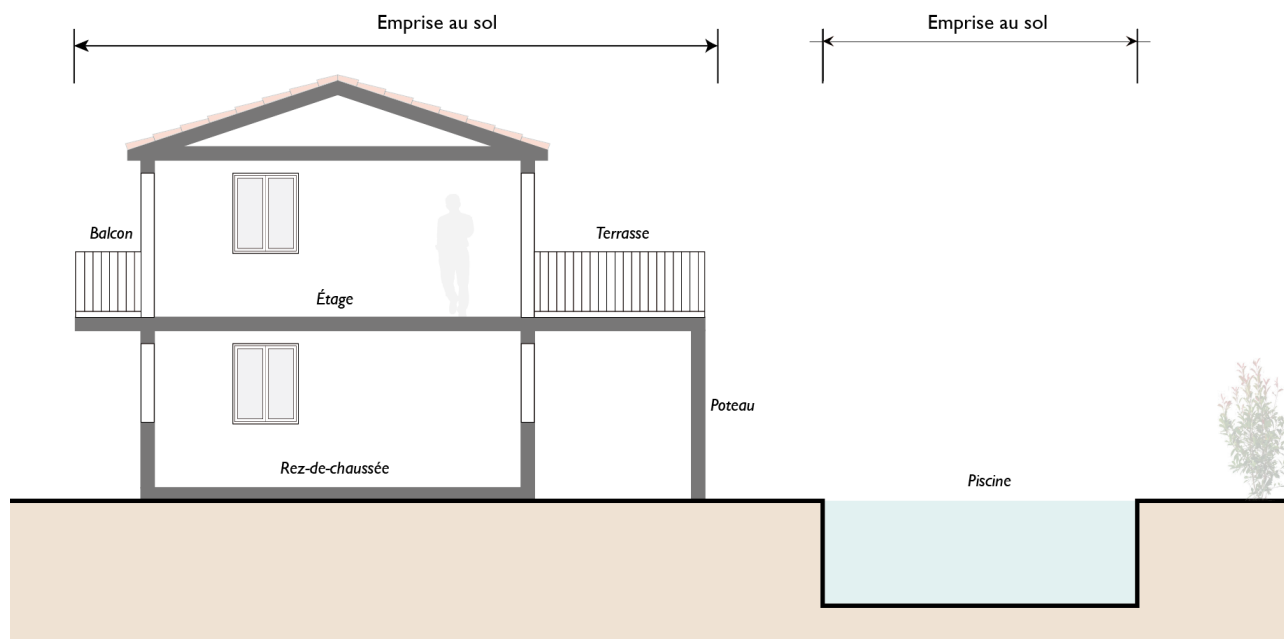


Schéma explicatif 22 : Éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

## 2. Éléments et espaces protégés

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

### ➤ Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

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

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

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

De plus :

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

## 3. Clôtures

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

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

Les clôtures se composeront soit d'un grillage à maille large, soit d'un grillage à maille rigide. Toutefois, les grilles à barreaudage vertical peuvent être admises en clôture de certains mas et domaines agricoles, en particulier pour le Château Rieutort en zone A0 et Ap.

Les clôtures maçonnées et gabions de pierre sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 20,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Les clôtures maçonnées seront enduites ou crépis

(finition taloché ou gratté fin de la même teinte que les constructions et conformément au nuancier en annexe) lorsqu'elles seront édifiées dans un matériau destiné à être enduit. Dans les autres cas, les clôtures pourront rester brutes, sans enduit ou crépis.

L'ensemble des clôtures peut être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures maçonnées le cas échéant.

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

Un retrait des clôtures de 1,00 mètre par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. A. ACCÈS ET VOIRIE

#### I. Accès

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

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

#### 2. Voirie

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

### Article 9. A. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

#### I. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le



captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

## 2. Défense incendie

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

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

## 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

**En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

## 4. Assainissement eaux pluviales

**Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- **En matière de gestion des eaux de pluie :**
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En **l'absence de réseau pluvial** (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :
    - Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements > 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - **Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup>** : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
    - **Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>** : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux premiers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

### Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

#### ➤ Dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation

Tout nouvel aménagement (y compris les constructions) à compter de la date d'approbation du PLU créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée doit prévoir un dispositif de compensation sur l'unité foncière dimensionnée pour la période de retour centennale et suivant les prescriptions d'un volume de rétention de 120 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé et un débit de fuite de 62 L/s actif (orifice minimum DN80 mm).

## 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

## 6. Ordures ménagères

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

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

## Dispositions applicables aux zones naturelles

N



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### 1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse écologique et paysagère, notamment du fait qu'elle constitue, pour partie, la trame verte et bleue de la commune.

La zone naturelle N comprend notamment :

- le périmètre Natura 2000 – directive habitats, faune flore : Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas – FR9101393 ;
- le périmètre Natura 2000 – directive oiseaux : Plaine de Villeveyrac-Montagnac – FR9112021 ;
- le périmètre Natura 2000 – directive oiseaux : Garrigues de la Moure et d'Aumelas – FR9112037 ;
- le périmètre ZNIEFF de type I : Coteaux viticoles des Saint-Pons-de-Mauchiens et Saint-Pargoire – ZNIEFF 910010714 ;
- le périmètre ZNIEFF de type II : Plaine de Villeveyrac-Montagnac – ZNIEFF 910030602 ;
- le périmètre ZNIEFF de type II : Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure – ZNIEFF 910015985 ;
- des périmètres de Plans Nationaux d'Action (Aigle Royal (domaines vitaux), Aigle de Bonelli (domaines vitaux), Chiroptère, Emyde Lépreuse, Faucon Crécerellette (domaines vitaux et dortoirs), Lézard Ocellé, Loutre, Pie-Grièche Méridionale, Pie-Grièche à poitrine rose, Pie-Grièche à tête rousse.

La zone N comporte différentes sous-zones en raison de leur vocation ou de leur intérêt patrimonial :

- **Nep**, zone destinée à recevoir des aménagements légers compatibles avec la vocation naturelle, notamment des ouvrages de gestion pluviale pour sécuriser les biens et les personnes ;
- **Np**, zone d'intérêt patrimonial du *Château Rieurtort*.

### 2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- ASI-1 : Périmètre de protection rapprochée de :
  - Forage Moulin de la Plaine à Saint-Pons-de-Mauchiens, Périmètres de Protection Rapprochée et Éloignée ;
- ASI-3 : Périmètre de protection éloignée de :
  - Forage Moulin de la Plaine à Saint-Pons-de-Mauchiens, Périmètres de Protection Rapprochée et Éloignée ;
  - Forage F. Domaine de Lavagnac à Montagnac, Périmètre de Protection Éloignée ;
  - Forage Boyne à Cazouls-d'Hérault, Périmètre de Protection Éloignée ;
- PT1 : Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (St Baudille -- St Pargoire/Roquefort) ;
- PMI : Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Hérault sud approuvé par arrêté préfectoral n°2005/01/459 du 18 février 2005 ; le règlement du PPRI prime sur le règlement du PLU sauf dans les cas où le PLU est plus restrictif que le PPRI.

### 3. Prescriptions particulières

La zone N est concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), le plan de délimitation figure en annexe du PLU.

La zone N est concernée par des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques définies par l'arrêté préfectoral n°2016-2345.

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

- des espaces protégés au titre des articles L.151-23 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;

#### 4. Risques et nuisances

La zone N est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » MOYEN et FORT. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du présent règlement.

La zone N est concernée par un aléa « feu de forêt » FAIBLE à EXCEPTIONNEL et la commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2021. En toute zone non bâtie (hors dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie), soumise à un aléa moyen à exceptionnel, ne seront autorisées que les constructions admises au titre des exceptions listées au sein de la notice d'urbanisme du porter à connaissance de l'aléa feux de forêt départemental (Annexe 4.6.2 du PLU).

La zone N est concernée par un risque inondation inscrit à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon.

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

### Article I. N. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

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

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,

- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

## Article 2. N. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

### 1. Exploitation forestière

Seules les installations des exploitations forestières sont autorisées en zone N uniquement ; elles sont interdites en Nep et Np.

Les constructions des exploitations forestières sont interdites.

### 2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

En Nep, seuls les ouvrages de gestion hydraulique, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> nécessaire au bon fonctionnement des réseaux (poste de refoulement, transformateur électrique...) et les aménagements légers, perméables et réversibles compatibles avec la vocation naturelle de la zone sont autorisés (parcours sportif, espace vert, etc.).

### 3. Logements

Les nouveaux logements sont interdits.

Les extensions et modifications des logements existants et légalement édifiées, sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- qu'aucun nouveau logement soit créé ;
- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 20% de la SDP existante et au plus égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- que les extensions soient contiguës au logement existant;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë ;
- que la construction existante soit légale.

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

## Article 3. N. MIXITÉ SOCIALE

Sans objet



## Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. N. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

#### 1. Implantations des constructions par rapport aux routes départementales

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 25,00 mètres par rapport aux routes départementales.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites

Les constructions et installations, y compris les extensions, doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de toute limite.

#### 3. Implantation des constructions, installations et aménagement aux abords des cours d'eau et de certains fossés

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une bande de 20,00 mètres de part et d'autre du haut des berges de certains cours d'eau. La distance de 20,00 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. Les cours d'eau soumis sont ceux reportés à titre indicatif sur le plan des annexes du PLU en pièce 4 et sur le règlement graphique, issus de la cartographie des cours d'eau biologiques et hydrauliques de la DDTM de l'Hérault. Toutefois, à l'exception de l'Hérault, du Dardaillon et du Rieutort, cette distance est portée à 10,00 mètres dès lors que le cours d'eau a fait l'objet d'une étude hydraulique démontrant l'absence d'aléa inondation dans la bande de 10,00 à 20,00 mètres.

Dans le secteur de Croix Haute, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges des fossés pluviaux ci-dessous.

Dans le secteur du Mas de Pipou, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre du haut des berges du fossé pluvial situé débutant entre les parcelles AC355 et AC361.

Sur l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs Nep, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 3,00 mètres de part et d'autre du haut des berges des fossés.

Les dispositions du Schéma Directeur Pluvial s'appliquent en sus des dispositions ci-dessus (s'il existe).

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables reportée sur le règlement graphique et le plan général des annexes. Toutefois, en Np, les piscines peuvent être autorisées sous réserve du respect des prescriptions du PPRi.

Aucune construction nouvelle ne doit être située sur une zone humide même non encore répertoriée.

#### 4. Hauteur et volume des constructions

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

Pour les constructions existantes, y compris leur surélévation et leur extension contiguë au bâti existant, la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante lorsqu'elle excède 8,00 mètres avant travaux.

Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes d'une hauteur inférieure à 8,00 mètres, la hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres.

## Article 5. N. STATIONNEMENT

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

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

## Article 6. N. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 de Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

**En Np, les autorisations d'urbanisme pourront être assorties de prescriptions particulières en vue d'assurer la conservation de la valeur patrimonial et architecturale des constructions existantes en plus des règles ci-dessous. Ces prescriptions pourront notamment porter sur les matériaux, la composition des façades et toitures/couvertures et les coloris.**

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

### 1. Toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Les toits terrasses sont autorisés **sauf en Np lorsqu'ils ne constituent pas un toit terrasse accessible.**

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

### 2. Couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

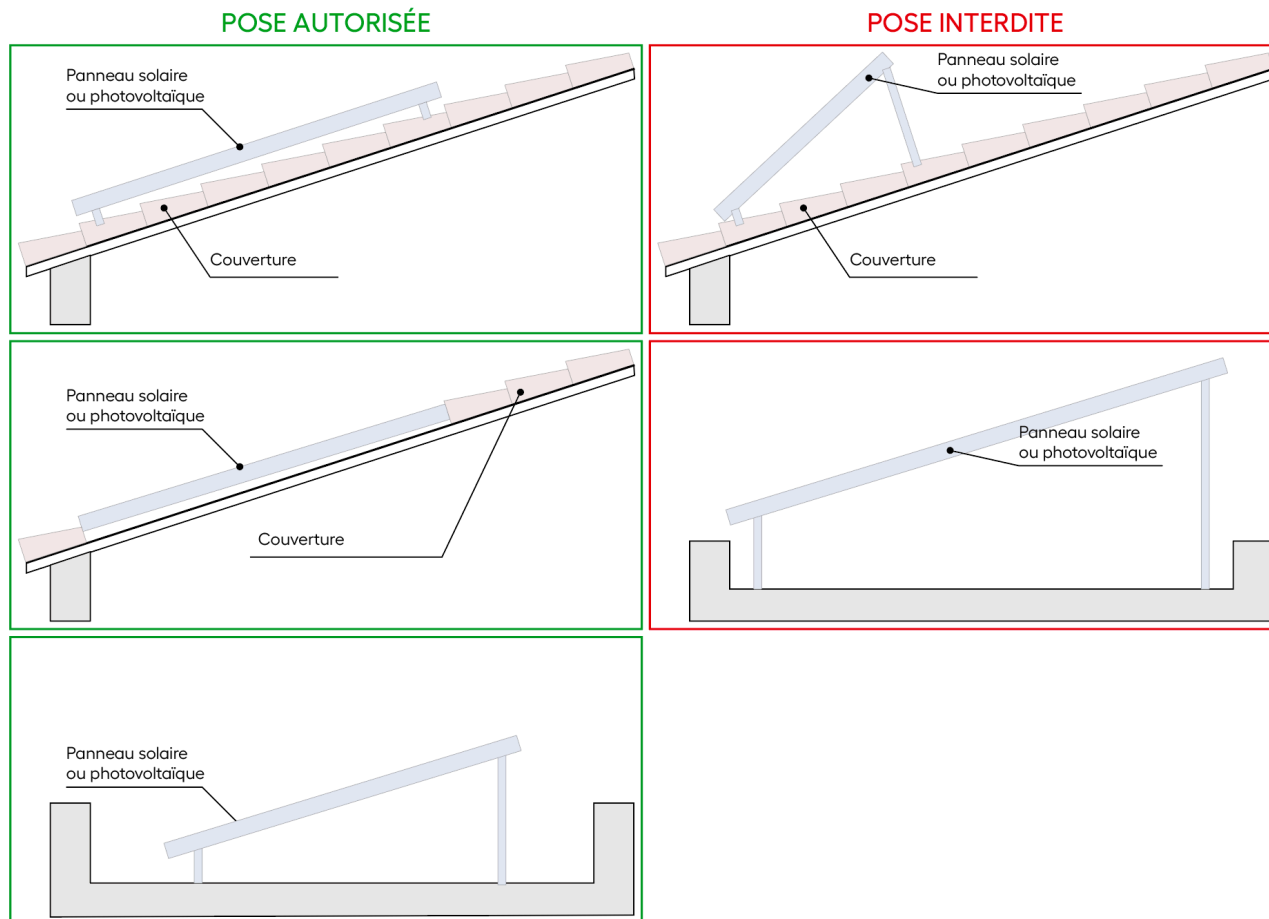
Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieilles ou rosée. Elles peuvent être végétalisées.

L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

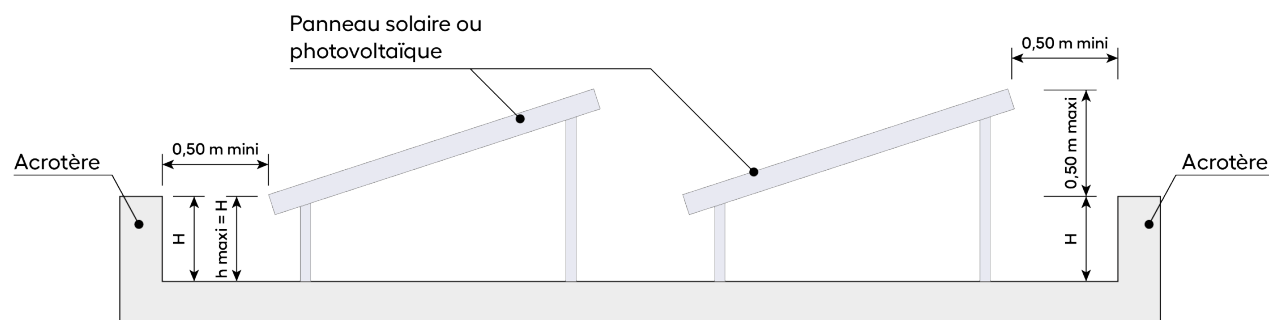
Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère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

urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture



**Schéma explicatif :** intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

- une génoise composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être intercalé avec un parefeuille ;
- une avancée de toiture (charpente).

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

### 3. Façades

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

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

Les façades peuvent être traitées par des bardages. Les bardages ondulés sont à éviter. La teinte des matériaux en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc et bois qui peuvent garder leur teinte naturelle.

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

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

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

### 4. Percements, ouvertures

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les constructions nouvelles et les modifications de façade des constructions existantes veilleront à respecter l'équilibre et l'harmonie des pleines et vides en façades, au rythme, à l'implantation et à la dimension des ouvertures.

### 5. Menuiseries

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

### 6. Climatiseurs – antennes paraboliques

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

### 7. Lignes électriques

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

## Article 7. N. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### I. Éléments et espaces protégés

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

#### ➤ Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ➤ *Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU*

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

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

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

De plus :

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

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

## 2. Clôtures

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

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

Les clôtures se composeront soit d'un grillage à maille large, soit d'un grillage à maille rigide. Toutefois, les grilles à barreaudage vertical peuvent être admises en clôture de certains mas et domaines agricoles, en particulier pour le Château Rieutort en zone N et Np.

Les clôtures maçonnées et gabions de pierre sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 20,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Les clôtures maçonnées seront enduites ou crépis ( finition taloché ou gratté fin de la même teinte que les constructions et conformément au nuancier en annexe) lorsqu'elles seront édifiées dans un matériau destiné à être enduit. Dans les autres cas, les clôtures pourront rester brutes, sans enduit ou crépis.

L'ensemble des clôtures peut être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures maçonnées le cas échéant.

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

Un retrait des clôtures de 1,00 mètre par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. N. ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

#### 2. Voirie

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

### Article 9. N. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

## 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

## 2. Défense incendie

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

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

## 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

**En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

## 4. Assainissement eaux pluviales

**Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.**

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- **En matière de gestion des eaux de pluie** :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'**absence de réseau pluvial** (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :
    - Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements > 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.

- **Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup>** : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
- **Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>** : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

➤ *Dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation*

Tout nouvel aménagement (y compris les constructions) **à compter de la date d'approbation du PLU** créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée doit prévoir un dispositif de compensation sur l'unité foncière dimensionnée pour la période de retour centennale et suivant les prescriptions d'un volume de rétention de 120 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé et un débit de fuite de 62 L/s actif (orifice minimum DN80 mm).

## 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

## 6. Ordures ménagères

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

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Npv

### 1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics de types techniques et/ou industriels dans le secteur de Cantaglas à l'est du territoire communal. En outre, la zone à vocation à recevoir des installations destinées à la production d'énergie renouvelable d'origine solaire.

Cette zone est déjà occupée par un parc photovoltaïque autorisé. L'objectif est de maintenir le caractère de la zone.

La zone naturelle Npv comprend notamment :

- le périmètre Natura 2000 – directive habitats, faune flore : Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas – FR9101393 ;
- le périmètre Natura 2000 – directive oiseaux : Garrigues de la Moure et d'Aumelas – FR9112037 ;
- le périmètre ZNIEFF de type II : Plaine de Villeveyrac-Montagnac – ZNIEFF 910030602 ;
- le périmètre ZNIEFF de type II : Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure – ZNIEFF 910015985 ;
- des périmètres de Plans Nationaux d'Action, Aigle de Bonelli (domaines vitaux), Chiroptère, Faucon Crécerellette (domaines vitaux et dortoirs), Léopard Ocellé, Pie-Grièche Méridionale, Pie-Grièche à tête rousse.

### 2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- ASI-1 : Périmètre de protection rapprochée de :
  - Forage Moulin de la Plaine à Saint-Pons-de-Mauchiens, Périmètres de Protection Rapprochée et Éloignée ;
- ASI-3 : Périmètre de protection éloignée de :
  - Forage Moulin de la Plaine à Saint-Pons-de-Mauchiens, Périmètres de Protection Rapprochée et Éloignée ;
  - Forage F. Domaine de Lavagnac à Montagnac, Périmètre de Protection Éloignée ;
- PT1 : Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques ;
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (Saint-Baudille - Saint Pargoire/Roquefort) ;

### 3. Prescriptions particulières

La zone Npv est concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), le plan de délimitation figure en annexe du PLU.

### 4. Risques et nuisances

La zone N est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » MOYEN et FORT. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du présent règlement.

La zone N est concernée par un aléa « feu de forêt » FAIBLE à FORT et la commune est concernée par un risque incendie FORT au DDRM de l'Hérault en 2021.

La zone N est concernée par un risque inondation inscrit à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon.

La zone Npv est concernée par :

- un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MODÉRÉ**. Il est recommandé aux constructeurs de respecter un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène sur les constructions joint en annexe du PLU.

- un risque feu de forêt **FORT** à l'échelle de la commune d'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de juillet 2021.
- un aléa « feu de forêt » **NUL à FORT** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021.

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

### Article I. NPV. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

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

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,

- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 1,00 mètre mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

## Article 2. NPV. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés destinés à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale maximale, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, n'excède pas 5,00 mètres. De plus, les systèmes de production d'énergie par radiation solaire posés au sol sont autorisés sous réserves qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Article 3. NPV. MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

## Section II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4. NPV. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux limites sur les voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent s'implanter à un retrait minimal de 5,00 mètres minimum par rapport aux limites.

#### 2. Implantation des constructions par rapport au niveau du terrain naturel

L'implantation des constructions et installations par rapport au terrain naturel ne doit pas conduire à des travaux de terrassements significatifs et s'adapter au plus possible à la topographie naturelle du site. En outre, les affouillements et exhaussements de plus de 1,00 mètre sont interdits.

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf s'il est fait la démonstration de l'impossibilité de réaliser ces équipements ailleurs.

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une bande de 20,00 mètres de part et d'autre du haut des berges de certains cours d'eau. La distance de 20,00 mètres est comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. Les cours d'eau soumis sont ceux reportés à titre indicatif sur le plan des annexes du PLU en pièce 4 et sur le règlement graphique, issus de la cartographie des cours d'eau biologiques et hydrauliques de la DDTM de l'Hérault.

Sur l'ensemble de la zone, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols est interdite dans une bande de 3,00 mètres de part et d'autre du haut des berges des fossés.

Les dispositions du Schéma Directeur Pluvial s'appliquent en sus des dispositions ci-dessus (s'il existe).

Aucune construction nouvelle ne doit être située sur une zone humide même non encore répertoriée.

## **I. Hauteur des constructions**

La hauteur totale des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseur et d'escalier, éolienne domestique...) exclus, sous réserve d'intégration.

La hauteur totale maximale des constructions est de 4,00 mètres.

La hauteur totale maximale des installations est de 5,00 mètres.

## **Article 5. NPV. STATIONNEMENT**

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

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

## **Article 6. NPV. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

### **2. Toitures**

Les toitures à pentes auront une pente maximale 33%.

Des débords de toiture seront réalisés, ils seront de 0,30 mètre par rapport au nu fini des façades.

### **3. Couverture**

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire (rosée par exemple).

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la pente de la toiture ou dissimulées derrière l'acrotère et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture.

### **4. Façades**

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

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolvures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

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

Les façades peuvent être traitées par des bardages. Les bardages ondulés sont à éviter. La teinte des matériaux en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc et bois qui peuvent garder leur teinte naturelle.

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

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

## 5. Lignes électriques

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

## Article 7. NPV. BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

### 1. Plantations

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse dans les espaces libres.

### 2. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les clôtures se composeront d'un grillage souple ou rigide.

Les portes et portails seront en harmonie avec les clôtures (couleurs, teintes, matériaux, aspect...).

Toute clôture peut être doublée d'une haie végétale. Elle sera alors composée d'au moins 5 essences locales adaptées au climat méditerranéen, résistant à la sécheresse et ne nécessitant pas d'arrosage au-delà de la période de bonne prise du végétal (exemples : genêt d'Espagne, pistachier lentisque et térébinthe, bruyère arbustive, myrte, arbousier, argousier...).

Un retrait des clôtures de 1,00 mètre par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

## Section III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8. NPV. ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

## 2. Voirie

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

## Article 9. NPV. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

### 2. Défense incendie

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

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

### 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.

**En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### 4. Assainissement eaux pluviales

Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
  - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
  - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial), la gestion à la parcelle reste l'option à privilégier :
    - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements > 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
    - Pour les autres projets sur des unités foncières supérieures à 250 m<sup>2</sup> : Une gestion collective des eaux pluviales est recommandée pour les opérations d'ensemble. La compensation minimum pour tout projet à prévoir correspondra aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé en 2022) avec un orifice de fuite d'au moins DM80mm.
    - Pour les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup> : Il est recommandé de ne pas rejeter directement des eaux de toitures dans le réseau pluvial. Les eaux devront à minima passer par une surface perméable (gravier, jardin...) avec de rejoindre le réseau.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

**La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.**

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
  - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

#### ➤ Dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation

Tout nouvel aménagement (y compris les constructions) **à compter de la date d'approbation du PLU** créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée doit prévoir un dispositif de compensation sur l'unité foncière dimensionnée pour la période de retour centennale et suivant les prescriptions d'un volume de rétention de 120 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé et un débit de fuite de 62 L/s actif (orifice minimum DN80 mm).

#### 5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.





## Annexes



## ANNEXE I : NUANCIER DE COULEURS


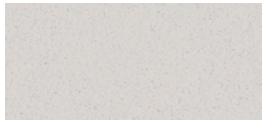
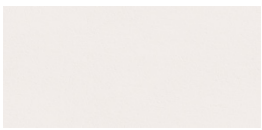

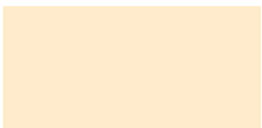




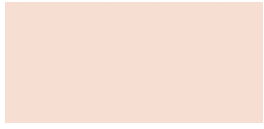
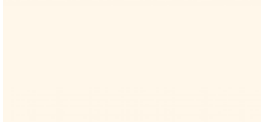

### Section I. NUANCIER DES ZONES U ET AU (SAUF UEP)

#### Article I. FAÇADES

Des teintes différentes sont admises pour souligner les encadrements d'ouvertures.







Le BLANC 000 (RVB 243, 240, 233) et le BLANC CASSÉ 001 (RVB 240, 233, 215) ne sont pas admis en zone UA.

Le BLANC 000 (RVB 243, 240, 233) et le BLANC CASSÉ 001 (RVB 240, 233, 215) ne sont pas admis en zone IAU.

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC 000 RVB 243, 240, 233		BLANC CRAIE 324 RVB 216, 208, 195	
TON PIERRE 016 RVB 243, 218, 177		TERRES D'ARÈNES 545 RVB 189, 168, 147	
IVOIRE CLAIR 231 RVB		BEIGE 009 RVB 223, 202, 175	
PIERRE CLAIRE 015 RVB 240, 214, 179		CRÈME 041 RVB 232, 199, 158	
OCRE ORANGÉ 007 RVB 209, 174, 142		ROSE MOYEN 058 RVB 240, 191, 184	
BLANC CASSÉ 001 RVB 240, 233, 215		SAUMON CLAIR 138 RVB	





D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin

**Article 2. MENUISERIES / FERRONNERIES / SERRURERIE / MÉTALLERIE**

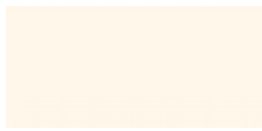
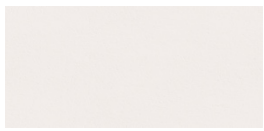
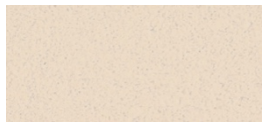


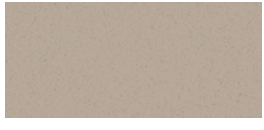
Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC RAL 9016		BRUN PÂLE RAL 8025	
GRIS ANTHRACITE RAL 7016		GRIS TERRE D'OMBRE RAL 7022	
GRIS ARGENT RAL 7001		ROUGE POURPRE RAL 3004	

**Section II. NUANCIER DES ZONES A ET N**

**Article 3. COUVERTURES MÉTALLIQUES**









Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
RAL 7004		RAL 7042	
RAL 7035		RAL 7032	

**Article 4. FAÇADES**
**1. Façades enduites**









Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC CASSÉ 001		TON PIERRE 016	
PIERRE CLAIRE 015		BEIGE 009	
CRÈME 041		TERRES D'ARÈNES 545	

*D'après le nuancier Weber / Saint-Gobin*

**2. Façades métalliques**

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
RAL 7035		RAL 1019	
RAL 7006		RAL 7022	
RAL 8025		RAL 7037	
RAL 7004		RAL 7035	

## Article 5. MENUISERIES / FERRONNERIES / SERRURERIE / MÉTALLERIE

Noms	Aperçu indicatif		Aperçu indicatif
BLANC RAL 9016		BRUN LAUZE RAL 7006	
BEIGE GRIS RAL 1019		ROUGE POURPRE RAL 3004	
GRIS ARGENT RAL 7001		GRIS ANTHRACITE RAL 7016	
VERT BLANC RAL 6019		VERT ÉMERAUDE RAL 6001	

## ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

### 1. Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité seront regroupés. Ils seront de préférence intégrés dans un coffre fermé.

### 2. Climatiseurs

Les climatiseurs doivent être posés de préférence sur des espaces non visibles depuis les voies et emprises publiques. Lorsque cela est impossible techniquement, toutes les solutions doivent être étudiées afin de limiter l'impact visuel des blocs de climatisation en façade. En dehors d'une pose sur balcon où l'installation est partiellement cachée des regards par le garde-corps, il pourra être réfléchi à disposer les installations au plus haut de la façade de façon à ne pas entrer dans le champ de vision du piéton ou de l'automobiliste. Aussi, il pourra être envisagé de dissimuler les blocs derrière un habillage tels que panneaux de bois ou plaques métalliques. Toutefois, ces éléments de dissimulation doivent être eux aussi pensés pour s'intégrer à la composition de la façade. Un simple coffre autour du bloc ne permet pas toujours à lui seul d'intégrer visuellement les éléments techniques à la construction et peut avoir l'effet contraire qu'escompté.

Par ailleurs, lorsque plusieurs climatiseurs doivent être installés et qu'ils nécessitent une implantation en façade, il est préférable de regrouper l'ensemble des blocs en un lieu sur la façade afin de faciliter leur intégration et leur dissimulation harmonieuse.

Pour les locaux commerciaux, les blocs de climatisation peuvent facilement s'intégrer à l'enseigne ou au coffre des systèmes de fermeture.

Les climatiseurs peuvent être disposés de différentes façons sans que cela ne cause de nuisances notamment visuelles ou pour le voisinage :

- Nuisances thermiques et olfactives : dégagements de chaleur et de condensats pouvant véhiculer la légionellose, rejets d'air chaud vicié dans les rues et les cœurs d'îlots ;
- Nuisances sonores : bourdonnements de moteurs, notamment dans les cœurs d'îlots calmes et les rues étroites ;
- Nuisances visuelles : l'ajout des unités en saillie dégrade très sensiblement l'esthétique des façades.

#### ➤ *Installation en sous-sol*

Le sous-sol ou la cave d'une construction se prête aisément à l'installation de climatiseurs.

De même, des prises d'air peuvent être créées spécialement pour les climatiseurs installés en sous-sol ou dans les caves.

La mise en place de grilles permet alors de dissimuler et protéger le climatiseur tout en permettant une prise d'air suffisante.

#### ➤ *Installation en toiture*

En toiture, la pose de climatiseurs peut se faire :

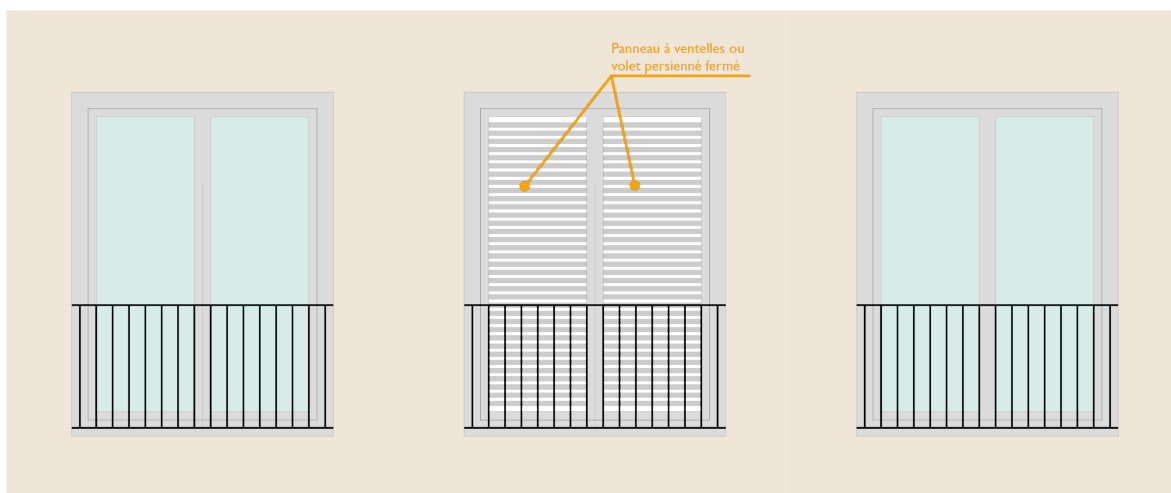
- Derrière une maçonnerie existante (derrière un conduit par exemple) ;
- Dans une maçonnerie conçue à cet effet (dans un nouveau conduit ou une fausse souche par exemple) ;
- Dans un élément d'éclairage en toiture (à l'intérieur d'une verrière éventuellement rehaussée par exemple) ;
- Dans le volume de toiture, sur une dalle étanche avec récupération des eaux. Les tuiles de couvert prolongent l'aspect de la toiture, le volume est ventilé par l'absence des tuiles de courant.

#### ➤ *En maçonnerie*

En façade, la pose de climatiseurs peut se faire :

- Dans une niche existante, par exemple le soupirail de la cave ; une grille en fer forgée doublée d'un grillage à petite maille (ou d'un panneau à ventelles) permet de dissimuler le climatiseur, le protéger et de maintenir une prise d'air suffisante pour le bon fonctionnement ;
- Dans une fenêtre condamnée, dans ce cas la pose de ventelles ou de volets persiennés fermés assure la dissimulation du climatiseur, sa protection et la prise d'air nécessaire à son bon fonctionnement ;
- Dans une nouvelle ouverture créée dans le mur de façade et en respectant la composition de celle-ci. Cette ouverture peut notamment se placer en partie haute ou basse de la fenêtre ;

- Dans un local technique dédié disposé dans le sous-sol ou le comble de l'espace à climatiser par exemple.

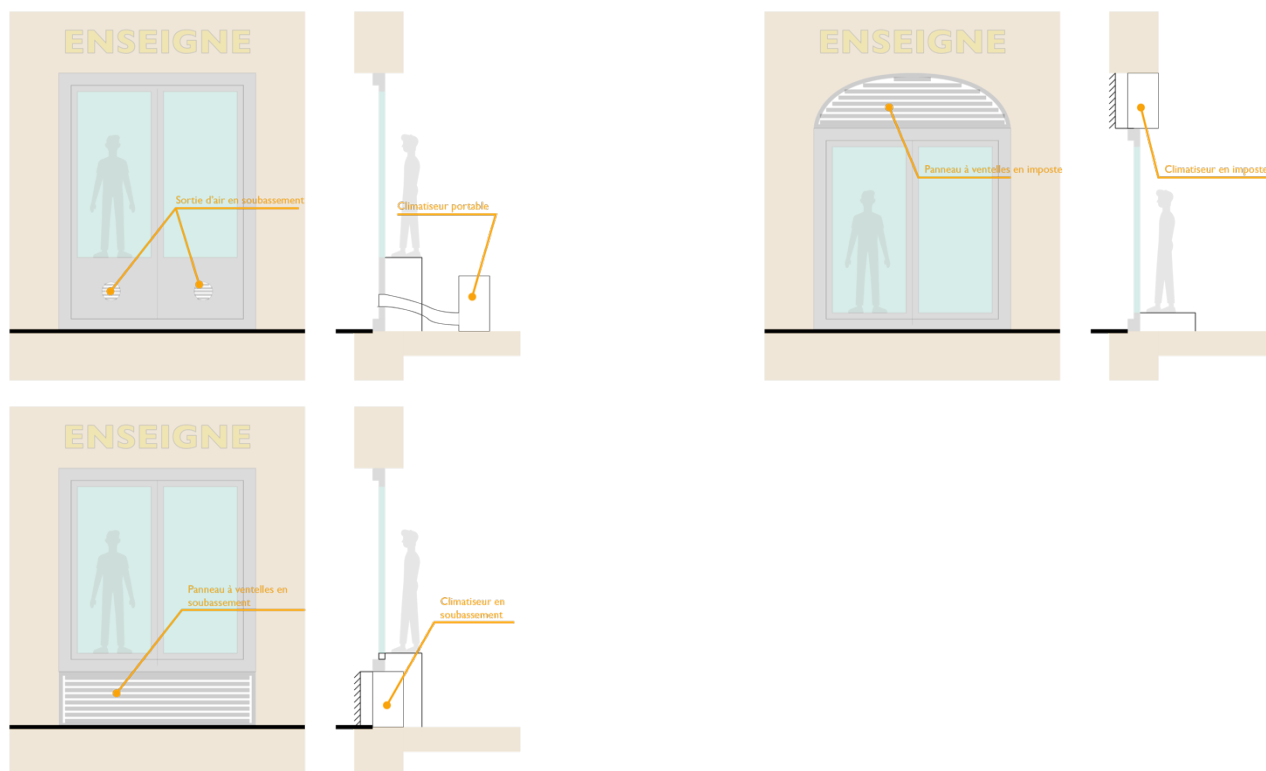


**Schéma explicatif :** Implantation de climatiseurs derrière un panneau à ventelles ou un volet persienné en façade

➤ **Dans une devanture commerciale**

En devanture commerciale, la pose de climatiseurs peut se faire :

- En soubassement d'une devanture, disposé à au moins 15 cm du nu extérieur des murs. Le soubassement est indissociable de la vitrine qui le surmonte (les deux sont réalisés dans le même plan) et comporte alors des ventelles pour permettre le fonctionnement du climatiseur. La partie intérieure qui dissimule le climatiseur peut servir de support pour l'aménagement de la vitrine (présentoir...);
- En imposte d'une devanture, disposé à au moins 15 cm du nu extérieur des murs. L'imposte est indissociable de la vitrine qu'il surmonte (les deux sont réalisés dans le même plan) et comporte alors des ventelles pour permettre le fonctionnement du climatiseur.
- À défaut de possibilité d'implantation en soubassement ou imposte, une unité intérieure peut être disposée (climatiseur portable). Dans ce cas, une bouche de sortie est placée en soubassement ou imposte de la menuiserie.



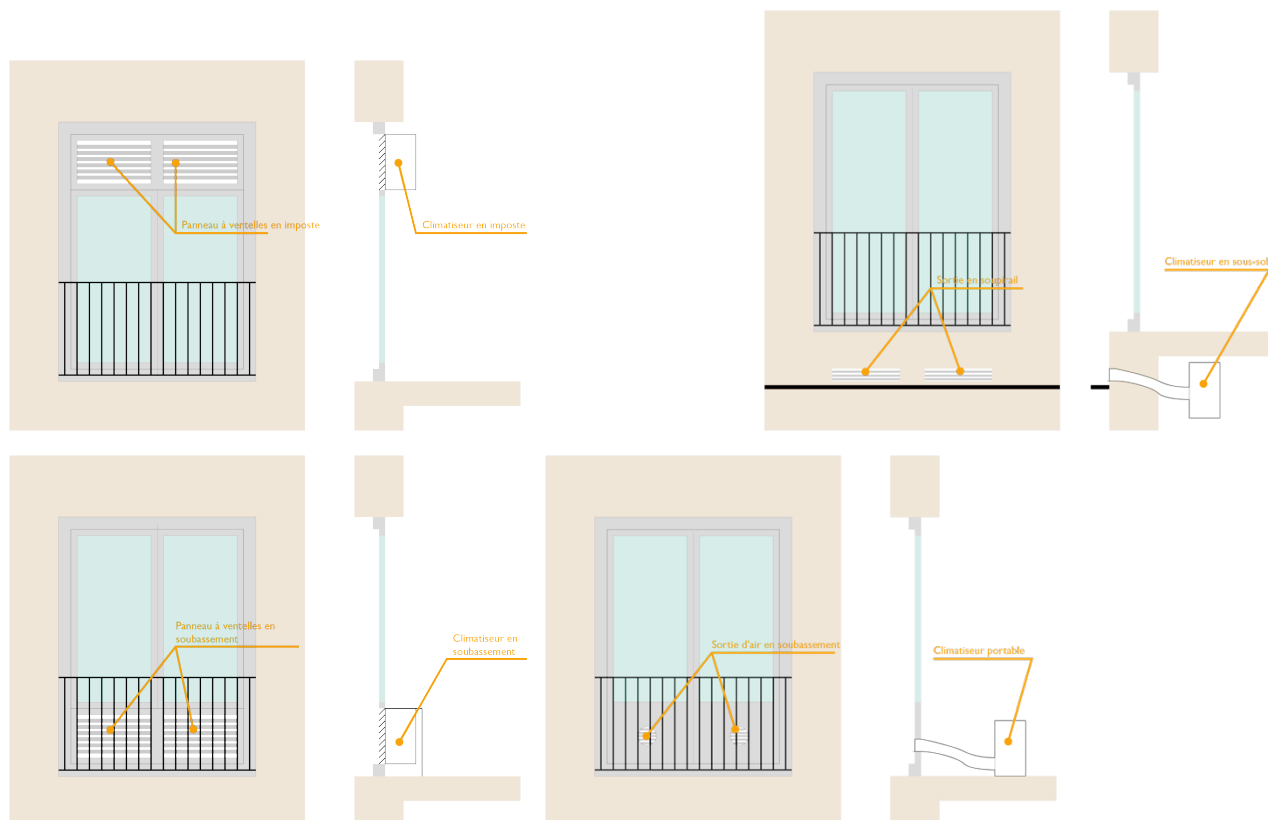
**Schéma explicatif :** Exemples d'implantations pour les devantures commerciales



➤ **Dans une menuiserie**

La pose dans une menuiserie répond aux mêmes caractéristiques que les devantures commerciales :

- En soubassement d'une menuiserie, le soubassement est indissociable de la menuiserie qui le surmonte (les deux sont réalisés dans le même plan) et comporte alors des ventelles pour permettre le fonctionnement du climatiseur ;
- En imposte d'une menuiserie, l'imposte est indissociable de la menuiserie qu'il surmonte (les deux sont réalisés dans le même plan) et comporte alors des ventelles pour permettre le fonctionnement du climatiseur.
- À défaut de possibilité d'implantation en soubassement ou imposte, une unité intérieure peut être disposée (climatiseur portable). Dans ce cas, une bouche de sortie est placée en soubassement ou imposte de la menuiserie ;
- Le climatiseur peut également être implanté sous le plancher de la menuiserie dans une niche (soupon), une grille en fer forgée doublée d'un grillage à petite maille (ou d'un panneau à ventelles) permet de dissimuler le climatiseur, le protéger et de maintenir une prise d'air suffisante pour le bon fonctionnement.



**Schéma explicatif** : Exemples d'implantations dans les menuiseries

➤ **Les ventelles**

Le panneau à ventelles est un élément de menuiserie avec assemblage à claire-voie de lamelles inclinées, Il reprend le dessin des volets à persiennes pour masquer une sortie en façade.

Un bardage à ventelles filantes isole visuellement les installations, protège les façades de la pluie, des parasites, des oiseaux ou du bruit

Dans le cas des climatiseurs, les ventelles permettent d'isoler visuellement un élément technique peu gracieux mais aussi de le protéger contre la pluie, le vent, les animaux et incivilités.

Il s'agit de lames filantes espacées régulièrement tout en assurant une ventilation optimale du local qu'elles dissimulent.

La conception des ventelles pour les climatiseurs doit être étudiée au regard de différents critères et tout particulièrement du débit d'air nécessaire au bon fonctionnement de l'appareil et la transparence, c'est-à-dire de la capacité à dissimuler visuellement l'élément disposé à l'arrière.

**3. Boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées. Elles ne porteront pas atteinte aux éléments architecturaux et aux divers éléments de décors.



## ANNEXE 3 : EXTRAIT DU RDDECI

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT



SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS

### Guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours (version 2016)

#### Groupement Gestion des Risques Service Prévision opérationnelle

#### OBJECTIFS :

Le présent document a pour but de présenter les prescriptions techniques générales du SDIS 34 en matière d'accessibilité.

#### SOMMAIRE :

- Règles générales
- 1- Les bâtiments d'habitation
  - 1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants
  - 1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire
    - 1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille individuelle
    - 1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2<sup>ème</sup> famille collective
    - 1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3<sup>ème</sup> famille A
    - 1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3<sup>ème</sup> famille B et 4<sup>ème</sup> famille
    - 1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH
- 2 - Les établissements recevant du public (ERP)
- 3 - Les établissements soumis au code du travail
- 4 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 5 - Voie Engin
- 6 - Voie échelle
- 7 - Espace libre
- 8 - Accessibilité des secours sur les sites de tramway
- 9 - Ralentisseurs
- 10 - Cheminement /accès au bâtiment
- 11- Voies en impasse/aires de retournement
- 12- Dispositif de déverrouillage des accès
- 13- Plantations et mobilier urbain

#### Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».

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

## **1 Les Bâtiments d'habitation :**

### **1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants**

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination (habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent;

La dernière réglementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.

Enfin pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique.

Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.

Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

### **1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire**

#### **1.2.1 Les bâtiments d'habitation de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille individuelle**

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code de l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
  - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux)
  - 3 mètres (sens unique de circulation)
  - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
  - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
  - Rayon intérieur des virages : R = 11 mètres au minimum
  - Sur-largeur extérieure :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
  - Pente inférieure à 15%
  - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

#### **1.2.2 les bâtiments d'habitation de 2<sup>ème</sup> famille collective**

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code de l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
  - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux cyclables, stationnement et caniveaux) :
  - 3 mètres (sens unique de circulation)
  - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
  - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)



- Rayon intérieur des virages :  $R = 11$  mètres au minimum
  - Sur-largeur extérieure :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
  - Pente inférieure à 15%
  - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

### 1.2.3 Les bâtiments d'habitations de 3<sup>ème</sup> famille A

Les immeubles d'habitation de 3<sup>ème</sup> famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

### 1.2.4 Bâtiments d'habitations de 3<sup>ème</sup> famille B et 4<sup>ème</sup> famille

Les immeubles d'habitation de 3<sup>ème</sup> famille B et de 4<sup>ème</sup> famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3<sup>ème</sup> famille B ou 4<sup>ème</sup> famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

Au-delà de cette obligation réglementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.

« Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

### 1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.

Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

## 2 Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les

cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.

La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

### **3 Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)**

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours( arrêté du 05 aout 1992 du code du travail).

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
  - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
  - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

### **4 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
  - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
  - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)



## 5 Voie engin (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
  - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
  - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newtons avec un maximum de 90 kilo-Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm<sup>2</sup> sur une surface maximale de 0,20 m<sup>2</sup>,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

## 6 Voie échelle (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faîtage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
  - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
  - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours.
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

*Note : Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui **feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS**, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.*

## 7 Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
  - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
  - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

## 8 Accessibilité des secours sur les sites de tramway

Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactées par le tracé.

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin.

## 9 Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

## 10 Cheminement : accès au bâtiment

En cas de sinistre, en correspondance avec la réglementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés...

Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés...), doit avoir les caractéristiques suivantes :

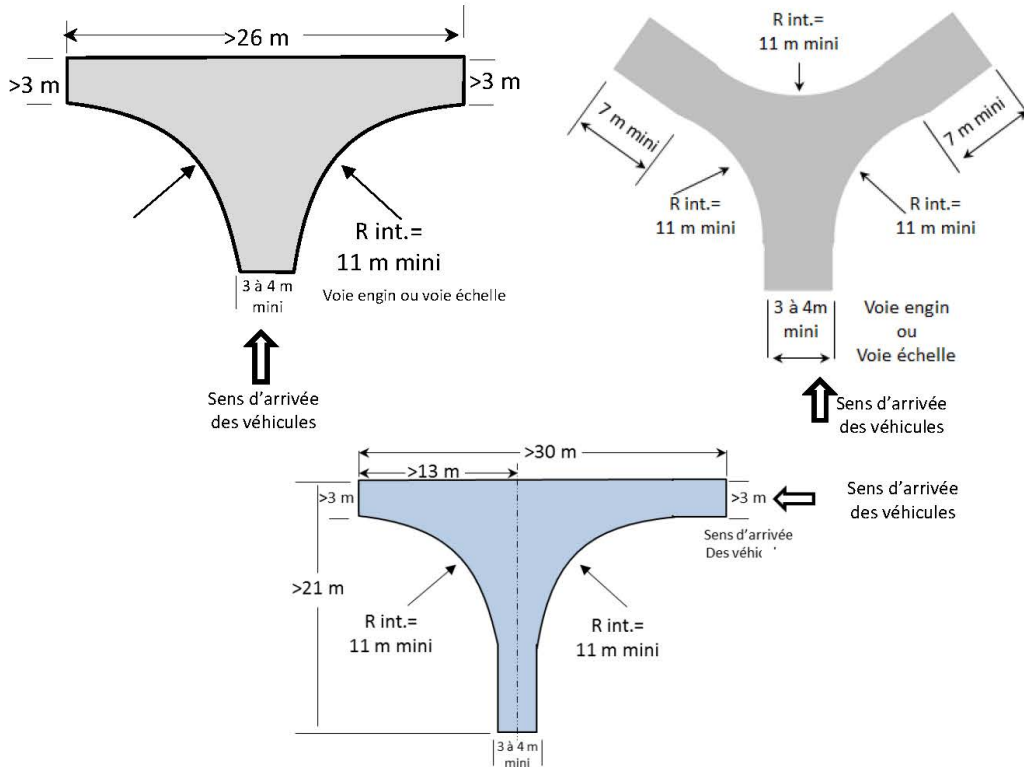
Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	>=1,80 mètres	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m
Longueur	1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> famille individuelle : <= 150 m 2 <sup>ème</sup> famille collective : <= 100 m 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> famille : <= 50 mètres	<= 60 m	<= 30 m	<= 100 m	<= 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env)				
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%	<= 10%	<= 10%
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				



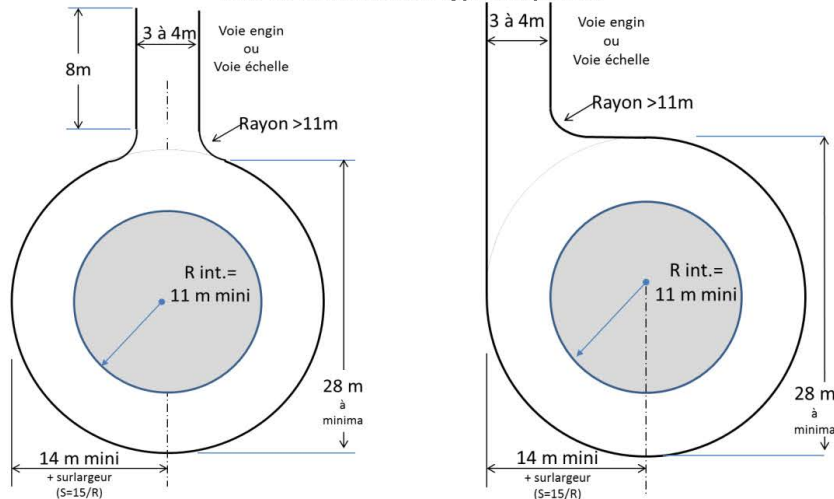
**11 Voies en impasse / Aires de retournement :**

Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter **une aire de retournement** permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous

**Aire de retournement en « T, en Y et en L »**



**Aire de retournement type « raquette »**



## 12. Dispositif de déverrouillage des accès

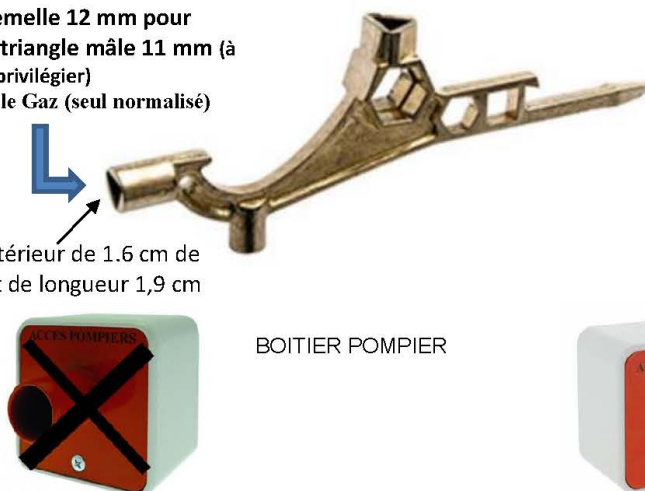
Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voiries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

### Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès

**Triangle femelle 12 mm pour manœuvre de triangle mâle 11 mm (à privilégier)  
Appelé triangle Gaz (seul normalisé)**

Cylindre extérieur de 1.6 cm de diamètre et de longueur 1,9 cm



**NON** inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

**OUI** accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département. En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code, etc...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndicats de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

## 13- Plantations et mobiliers urbains

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

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.




**REFERENCES REGLEMENTAIRES** :*(Liste non exhaustive)*

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, L 460-3, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
  - le décret 69-596 du 14 juin 1969;
  - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
  - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L. 511-1 et suivant(s), L. 512-1 et suivant(s), L. 513-1, L. 514-1 et suivant(s), L. 515-1 et suivant(s), L. 516-1 et suivant(s) et L. 517-1 et suivant(s)
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18)
  - le décret du 31/03/1992,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Arrêté Préfectoral du 09 Septembre 2014 N° 2014-252-0005 relatif à la réglementation sur la sécurité des terrains de campings aménagés, des aires naturelles de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des mini-camps.

**ANNEXE 4 : LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS L151-19**

Éléments protégés L151-19	Parcelles concernées	Photo illustrant l'élément
La mairie de la commune	AB 292	
Le presbytère	AB 582	
Le château du Rieutort	AD 115 AD 116 AD 118 AD 119 AD 168 AD 169 AD 170	
Le temple	AB 666	
Tour de télégraphe Chape de Saint-Pargoire	AT 396	



Éléments protégés L151-19	Parcelles concernées	Photo illustrant l'élément
La statue de la Vierge dans les bois	AX 87	
Les croix de chemin / calvaires (8)	<p>AX 195 AD 9 AB 1125 BD 442 Domaine public</p>	 
La fontaine/ statue en bronze	Domaine public	

COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE  
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

# PLAN LOCAL D'URBANISME