INSEE 34181

Commune de NEFFIÈS

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
ARRIVÉE LE :
22 DEC. 2021
BUREAU DU COURRIER

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT MONTS

Ne pour rester annexé à la délibération du 06/12/2021

4. Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			23/02/1983
Modification du Plan d'Occupation des Sols			02/04/2002
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme	28/10/2010	19/12/2017	17/12/2018
	Retrait délibération d'approbation le 18 mars 2019		
	Approbation le 18/11/2021 en Conseil Municipal le 06/12/2021 en Conseil Communautaire		

urbanisme
architecture
OMLB architecture - 3, allée de l'Espinouse - Lieu-dit Puech Estève - 34 760 BOUJAN / LIBRON
tél : 04 67 30 87 41 - fax : 04 67 30 52 54 - email : contact@omlb.fr

INSEE 34181

Commune de NEFFIÈS

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			23/02/1983
Modification du Plan d'Occupation des Sols			02/04/2002
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme	28/10/2010	19/12/2017	17/12/2018

urbanisme
architecture
environnement
OMLB architecture - 3, allée de l'Espinouse - Lieu-dit Puech Estève - 34 760 BOUJAN / LIBRON
tél : 04 67 30 87 41 - fax : 04 67 30 52 54 - email : contact@omlb.fr
https://www.omlbgroupe.com

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS REGLEMENTAIRES 1

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME 1
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT 1
ARTICLE 3 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES 1
ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATIONS RESPECTIVES DE CHAQUE ZONE 2
ARTICLE 5 – ÉLEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME 3
ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES 3
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS 4
ARTICLE 8 – RAPPEL REGLEMENTAIRE 4
ARTICLE 9 – LEXIQUE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 7

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 7
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES 7
ARTICLE UA 3 - ACCES - VOIRIE 8
ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 8
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 10
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 10
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 10
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 11
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL 11
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 11
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 12
ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 13
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 14
ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 14
ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 14
ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 16

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 16
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES 16
ARTICLE UC 3 - ACCES - VOIRIE 17
ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 17
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 19
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 19
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 20
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 20
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL 21
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 21
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 21
ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 22
ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 23
ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 23
ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 24
ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 24

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP 25

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 25
ARTICLE UEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES 25
ARTICLE UEP 3 - ACCES - VOIRIE 26
ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 26
ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 28
ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 28
ARTICLE UEP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 28
ARTICLE UEP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 28
ARTICLE UEP 9 - EMPRISE AU SOL 28
ARTICLE UEP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 29
ARTICLE UEP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 29
ARTICLE UEP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 30
ARTICLE UEP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 30
ARTICLE UEP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 30

ARTICLE UEP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 31
ARTICLE UEP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 31

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 32

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 32
ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES 32
ARTICLE UE 3 - ACCES - VOIRIE 33
ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 33
ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 35
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 35
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 35
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 35
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL 35
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 35
ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 35
ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 36
ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 36
ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 36
ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 36
ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 37

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN 38

ARTICLE UN 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 38
ARTICLE UN 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES 38
ARTICLE UN 3 - ACCES - VOIRIE 38
ARTICLE UN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 39
ARTICLE UN 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 40
ARTICLE UN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 41
ARTICLE UN 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 41
ARTICLE UN 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 41
ARTICLE UN 9 - EMPRISE AU SOL 41
ARTICLE UN 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 41
ARTICLE UN 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 41
ARTICLE UN 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 42
ARTICLE UN 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 43
ARTICLE UN 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 43
ARTICLE UN 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 43
ARTICLE UN 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 44

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUEP 45

ARTICLE IAUEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 45
ARTICLE IAUEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES 45
ARTICLE IAUEP 3 - ACCES - VOIRIE 45
ARTICLE IAUEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 46
ARTICLE IAUEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 47
ARTICLE IAUEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 47
ARTICLE IAUEP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 47
ARTICLE IAUEP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 47
ARTICLE IAUEP 9 - EMPRISE AU SOL 47
ARTICLE IAUEP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 47
ARTICLE IAUEP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 47
ARTICLE IAUEP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 47
ARTICLE IAUEP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 48
ARTICLE IAUEP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 48
ARTICLE IAUEP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 48
ARTICLE IAUEP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 48

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 49

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 50
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES 50
ARTICLE A 3 - ACCES - VOIRIE 51
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 52
ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 53
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 53
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 53

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 53
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL 54
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 54
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 54
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 55
ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 55
ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 55
ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 55
ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 56

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 57

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 58
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES 58
ARTICLE N 3 - ACCES - VOIRIE 58
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 59
ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 60
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 60
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 61
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 61
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL 61
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 61
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 61
ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 62
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 62
ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 63
ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 63
ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 63

ANNEXES 64

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de NEFFIES (34).

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

1. Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) les articles et règles générales d'urbanisme mentionnés aux articles R.151-1 et suivants, ainsi que les articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
   Seuls, la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Est également applicable l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme : *« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*
   1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;
   2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
   3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;
   4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
   5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4.

3. Sont également applicables les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol et ayant leur fondement dans le Code de l'Urbanisme, et notamment :
   - Les articles L.151-9 et L.151-10 relatifs à l'affectation des sols et la destination des constructions
   - Les articles L.151-14 à L.151-16 relatifs à la mixité sociales et fonctionnelle
   - Les articles L.151-17 à L.151-25 relatifs à la qualité du cadre de vie
   - Les articles L.151-26 à L.151-29 relatifs à la densité
   - Les articles L.113-1 à L.113-7 relatifs aux Espaces Boisés Classés (EBC)
   - Les articles L.451-1 à L.451-3 et R.451-1 à R.451-7 relatifs aux dispositions applicables aux permis de démolir
   - L'article L. 151-34 relatif à l'exigibilité en stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
   - L'article L.152-4-3° alinéa relatif notamment à la possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

4. Demeurent également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent PLU dans les conditions définies à l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme.

5. Sont également applicables, le cas échéant, les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisation visées à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Plan de Prévention des Risques Inondation applicable à la commune de NEFFIES

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2008, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au PLU. Il concerne le bassin Versant de la Peyne. Ce document est annexé au présent PLU. Le report du PPRI sur des documents graphiques du PLU est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Le document graphique du PLU distingue deux types de zones :

- Zone de risque fort (zones rouges) : « **R** », pour les zones inondables d'aléa indifférencié, « **Ru** », pour les zones urbanisées d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 0,50 m)

- Zone de risque modéré (zones bleues) : « **Bu** », pour les zones urbanisées, d'aléa modéré (hauteur d'eau < 0,50 m), « **Bp** » pour les zones naturelles à urbanisation future soumises à un aléa de ruissellement pluvial faible.

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle que les occupations et utilisations du sol sont conditionnées par la règlementation du PPR annexé au PLU.

Intégration des dispositions du PPR dans le règlement d'urbanisme du PLU.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATIONS RESPECTIVES DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones délimitées par des tirets et repérées sur le plan de zonage par les indices suivants, comme définie par le code de l'urbanisme et en ces termes :

- **Les zones urbaines sont dites « zones U » :** *(Article R.151-18 du code de l'urbanisme) Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

- **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » :** *(Article R.151-20 du code de l'urbanisme) Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

- **Les zones agricoles sont dites « zones A » :** (Articles R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme) Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » :** *(Articles R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme) Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
  1° Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU de NEFFIES définit les zones suivantes :

Pour chaque zone les indices suivants signifient :
L'indice « i » indique que la zone est impactée par le PPRI du Bassin Versant de la Peyne
L'indice « aa » indique que la zone est en assainissement autonome
L'indice « c » indique qu'il s'agit de bâtiments communaux dont le rez-de-chaussée est dédié aux commerces.

1. **Les zones urbaines « U »**, ont les vocations suivantes :
   - **Secteurs UA et UAi** : zone urbaine patrimoniale aux caractéristiques architecturales particulières : centre ancien de NEFFIES.
   - **Secteur UAc** : zone urbaine identique à la zone « UA » mais identifiant lles bâtiments communaux où le rez-de-chaussée est dédié aux commerces.
   - **Secteurs UC, UCi et UCaa** : zone urbaine correspondant aux extensions récentes : quartiers périphériques réalisés principalement sou forme pavillonnaire.
   - **Secteur Uep**: zone urbaine correspondant aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
   - **Secteur UE** : site de l'ancienne cave coopérative utilisé par un négociant en vin : activité industrielle
   - **Seteur Un** : zone urbaine naturelle permettant de préserver les continuités écologiques

2. **Les zones à urbaniser « AU »,** seront aménagées à court, moyen ou long terme. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont les suivantes :
   - **Secteur IAUep :** zone non équipée destinée à être aménagée pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif : aire de stationnement (parking)

3. **Les zones agricoles « A »**, encore à caractère naturel, regroupent les parties de territoire communal à usage agricole.

- **Secteurs A et A_i** : zone agricole ordinaire.
- **Secteurs A_{aa} et A_{aai}** : zone identique à la précédente mais en assainissement autonome.
- **Secteurs A0 et $A0_i$** : zone agricole stricte, interdisant toute construction en raison de la richesse agronomique des sols.
- **Secteurs AE** : zone agricole impactée par les périmètres de protection des deux forages du Falgairas et de Tibéret.
- **Secteur Aep** : zone agricole destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif : station d'épuration.

4. **Les zones naturelles « N »**, regroupent les parties de territoire communal dont la vocation naturelle est maintenue.
   - **Secteurs N et N_i** : zone naturelle stricte où tout est exclu.

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle (1/2 000°) sont seuls retenus comme valables.
En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

Les documents graphiques comportent également

- **Les terrains classés comme espaces boisés classés** (EBC) au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont reportés sur les plans de zonage du PLU (EBC 1 à 3).
- **Les terrains classés comme secteurs paysagers** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont reportés sur les plans de zonage du PLU.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, tels que mentionnés aux articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe. (ER 1 à 5).
- **Les éléments bâtis protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permettant de protéger, de mettre en valeur et d'assurer la préservation de ces éléments. Ces derniers sont repérés par une étoile rouge et numérotés. Cet inventaire est joint dans les annexes du présent dossier de PLU.
- Les périmètres indicatifs du **Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvé le 3 juillet 2008.

ARTICLE 5 – ÉLEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L 151-19 du Code l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, *« d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*
À ce titre, le présent PLU **identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile rouge et un numéro sur les documents graphiques. Leur inventaire détaillé est joint en annexe du présent dossier de PLU.**

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un bâtiment remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédé d'un permis de démolir (article R.421-28 du CU).
Tous travaux concernant les éléments bâtis identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 6 – TERRAINS CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La majeure partie des trames bleues de la zone urbaine dispose d'une bande tampon de 5.00 m depuis la rive et de part et d'autre du cours d'eau. Cette bande tampon est réduite à 3.00 depuis la rive et de part et d'autre du cours d'eau dans le secteur ER1, au Nord de la commune (OAP). Cette approche permet ainsi de protéger les cours d'eau tout en maintenant une zone tampon naturelle non constructible.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.
Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU (zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles) peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les conditions suivantes :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section

Cet article s'applique à la fois :

- Aux voies et emprises publiques
- A toutes les voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 9 – RAPPEL REGLEMENTAIRE

Outre le régime du permis de construire (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du permis d'aménager (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R424-2, R.424-17) et du permis de démolir (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à déclaration préalable, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres (article R.421-9e)
- La construction de piscines non couvertes d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² (article R.421-9f)
- La construction dont soit l'emprise au sol, soit de la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :
    - Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
    - Une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
    - Une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés (article R.421-9)

- Les aménagements et travaux divers (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
    - La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères
    - Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existants, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements ;
    - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
    - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ;
    - L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 20 ha
    - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 50 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

- Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure ou égale à 2 ha et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles, constituant l'habitat permanent des gens du voyage au regard de l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communal disposant d'un PLU, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1
- …

ARTICLE 10 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos, etc.). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Clôture : On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que : *« tout propriétaire a le droit de clore son héritage ».*

Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à autorisations d'urbanisme.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les crèches et haltes garderies
- Les établissements d'enseignement maternel, élémentaire et secondaire
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- Les établissements pénitentiaires
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur)
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- Les équipements sportifs à caractère non commercial
- Les lieux de culte
- Les parcs d'exposition
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc, …) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc, …)

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, etc.). Il s'agit des emprises existantes ou à créer.

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa

propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Mur de clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.…

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense, de services et activités diverses, où les bâtiments sont construits en grande majorité, en ordre continu.

La règlementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

La zone UAc concerne des constructions en centre bourg dont les rez-de-chaussée ont été identifiés comme potentiel à l'installation de commerces de proximité.

L'indice « i » de la zone UA indique qu'elle est en partie impactée par les zones inondables retranscrites dans la carte d'aléa du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du « Bassin Versant de la Peyne ».
L'indice « c » de la zone UA indique qu'il s'agit d'une parcelle communale dont le rez-de-chaussée est dédié aux commerces.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE
→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du « bassin versant de la Peyne » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document, joint en annexe du présent dossier (6. Annexes du Plan Local d'urbanisme – 1/2).
Pour rappel : Dans les zones secteurs susceptibles d'être inondés en cas de crue exceptionnelle (lit majeur). Sont interdites toutes constructions stratégiques ou vulnérables. Le plancher des constructions autorisées sera implanté à +0.50 m au-dessus du terrain naturel (vide-sanitaire).

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre de servitude de débroussaillement. Le respect des obligations légales à l'égard du débroussaillement est important afin de lutter contre les incendies. Voir en annexes du présent règlement la lettre du Préfet de l'Hérault du 19 décembre 2016 et la carte des zones impactées.

→ Des parties de la zone, repérées sur le plan de zonage du PLU, sont situées dans des secteurs de présomption de prescriptions archéologiques. Il est nécessaire de se référer systématiquement à l'arrêté préfectoral du 23/01/15, joint en annexes du présent règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles
- Les activités des secteurs secondaires et tertiaires

L'installation de panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques au sol est interdite.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les habitations

- Les commerces et activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

A ces destinations de constructions soumises à conditions particulières s'ajoutent les suivantes :

- Les constructions de toute nature, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées.

En secteur UAc :

- Les rez-de-chaussée identifiés comme potentiel dédié aux activités de commerces de proximité ne pourront faire l'objet d'un changement de destination destinée à l'usage de l'habitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES - VOIRIE

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 et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS 34.

Les voies en impasse représentent généralement une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse seront acceptées uniquement lorsque pour diverses raisons techniques, aucune autre solution ne pourra être autorisée. Dans ce cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçus de manières à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
Toutes voies nouvelles en impasse doivent être soumis à l'avis technique du SDIS 34.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement 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 règlementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

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

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 eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans 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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
Les annexes sanitaires jointes au présent dossier de PLU exposent en pages 29 et 30 le plan de zonage et le règlement d'assainissement pluvial ainsi que les dispositions particulières selon les zones, qu'il est nécessaire de consulter pour tout nouvel aménagement.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagement et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné. Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange).
En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Électricité – Téléphone - Télédistribution

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes, Aucun câblage en façade n'est autorisé (sauf pour les parties terminales des lignes).

Les lignes de distribution électrique aériennes existantes doivent être, au fur et à mesure des besoins, remplacées par des câbles torsadés sur les façades.

L'installation de toute nouvelle console électrique ou téléphonique est interdite sauf cas particulier justifié par l'impossibilité d'assurer la desserte de certains abonnés autrement que par une console.

Les consoles existantes doivent être supprimées dès lors que les travaux de voirie des voies concernées permettent l'installation de câbles de distribution en souterrain et, pour les parties terminales, contre les façades.
Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement et d'opération groupée doivent être obligatoirement être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

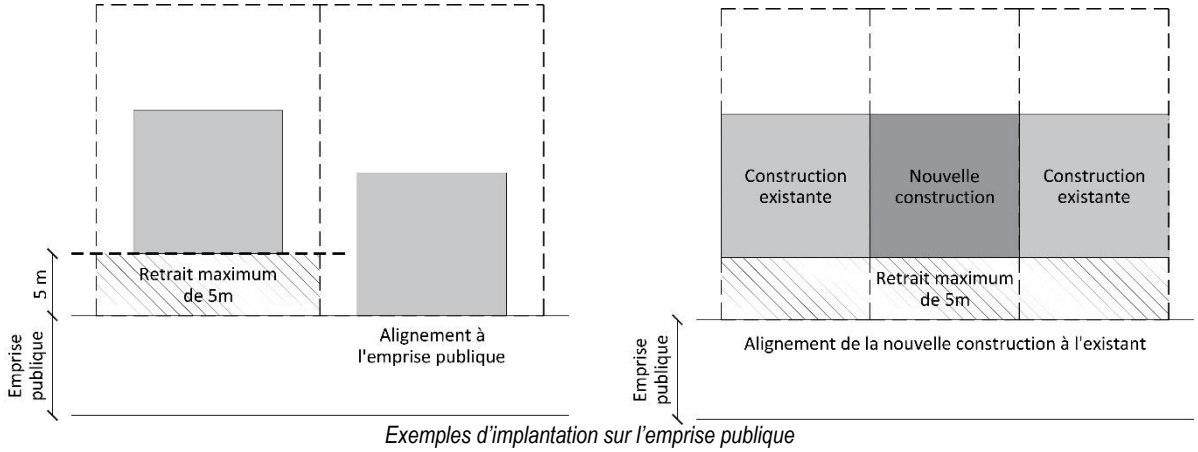
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone

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

Les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement des voies et des emprises publiques, existantes ou projetées, soit en respectant un retrait maximal de 5 mètres.

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises. Un retrait est autorisé lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec la ou les constructions mitoyennes existantes, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci.
De plus, pour toute opération d'ensemble publique, et/ou d'intérêt général, et/ou d'intérêt collectif, et/ou de logements sociaux, des implantations spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.



Exemples d'implantation sur l'emprise publique

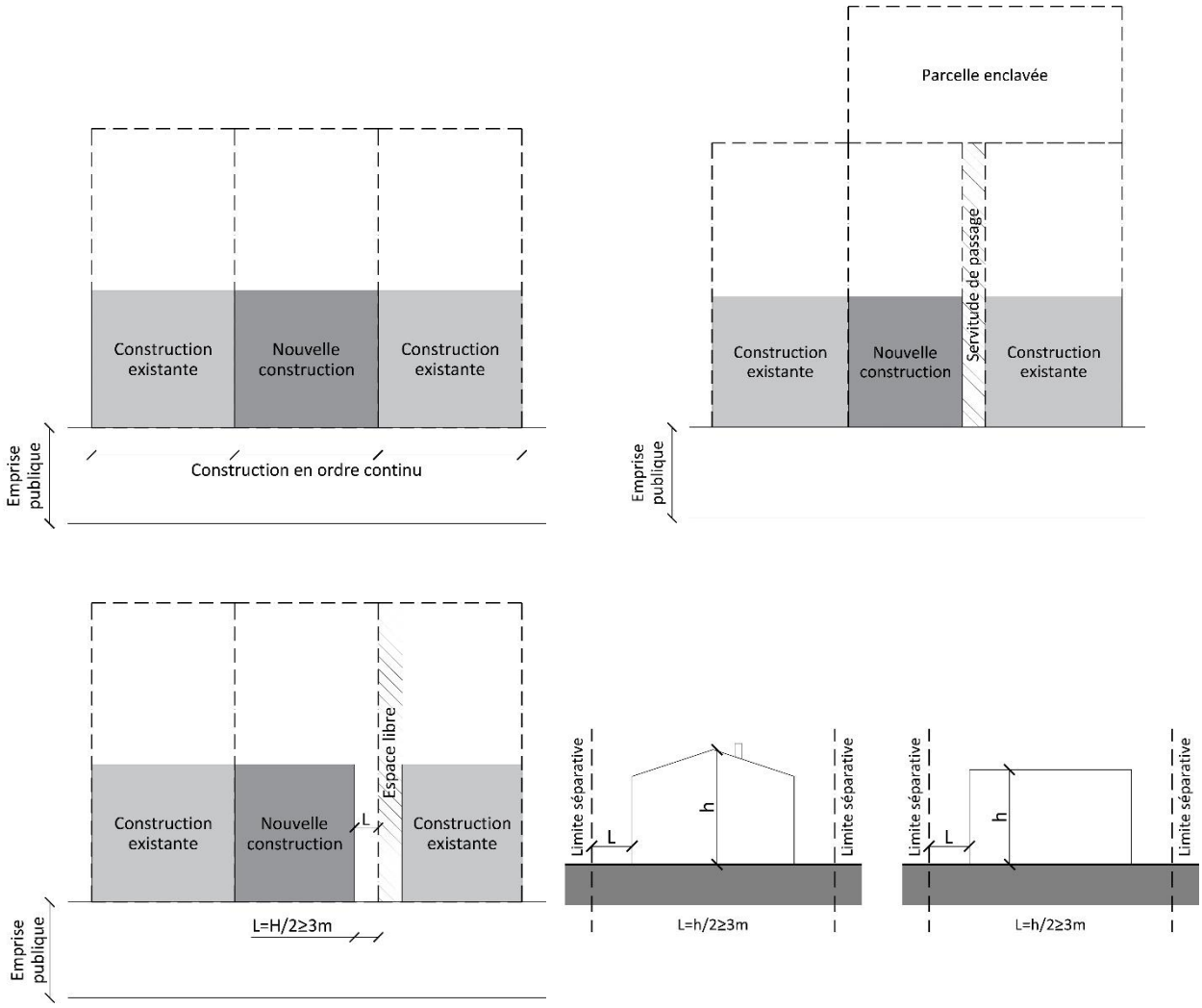
Cas des piscines :

Les bassins ne sont pas concernés par ces dispositifs y compris les locaux techniques (locaux ordures ménagères, …).

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse une unité foncière présentant une façade importante sur le domaine public. Dans ce cas, lorsque le projet de construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 2 points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres.**

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



Exemples et Règle d'implantation en limites séparatives

Cas des piscines

Les bassins devront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées). Dans ce cas et pour tout autre hypothèse de toiture : il s'agit du point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Hauteur totale

Le nombre maximum de niveaux est limité à 4 soit R+3.
La hauteur totale des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage ou au niveau des acrotères.

La hauteur autorisée est fonction des hauteurs des constructions limitrophes, des hauteurs des constructions situées en vis-à-vis et perspectives et de l'intégration du projet dans son environnement, et en respect avec les gabarits des constructions proches.

Lorsqu'un immeuble présente des façades donnant sur plusieurs voies, la référence de hauteur est appréciée également au regard des mêmes critères appliqués sur chaque voie.

Toutefois, une tolérance de 1 mètre peut être accordée pour permettre l'aménagement à hauteur normale des niveaux existants, sans augmentation de leur nombre

Pour toute opération d'ensemble ou d'intérêt général, des hauteurs spécifiques peuvent être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR 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.

La conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise de l'échelle des gabarits et des volumes des immeubles composant le tissu urbain existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Toitures

- Les matériaux et teintes utilisés pour les toitures seront semblables avec les toitures existantes.
- L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.
- La création de terrasses en décaissé partiel de toiture est autorisée. Le décaissé ne peut excéder plus de 30% de la surface couverte totale.
- L'installation de panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques « intégrés », c'est-à-dire alignés et sans être un élément rajouté en surépaisseur sur une partie de la toiture est autorisée.
- Les panneaux ne devront pas être visibles depuis l'espace public à proximité.

Façades et murs

- L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades, sauf dans le cas où la façade n'aurait pas conservé son ordonnancement d'origine par suite de modifications antérieures. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux, sauf modifications antérieures rendant impossible l'alignement.
- En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites. L'enduit utilisé sera réalisé à partir de chaux naturelle. Les enduits au ciment, ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont interdits. Leur purge systématique est souhaitable.
- En fonction du caractère architectural du bâtiment concerné, les divers types de finition des enduits autorisés sont :
    - Taloché fin
    - Gratté
    - Badigeon à la chaux

  Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.
- A l'occasion du ravalement des façades, les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements en pierre moulurés ou sculptés lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés et mis en valeur.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les balcons débordant de plus de 30 cm sur le domaine public sont à proscrire. Seul le métal pourra être utilisé pour les grilles et les garde-corps.
- Les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont à proscrire. Les garde-corps en aluminium sont proscrits.
- 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 murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes

En secteur UAc :

- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire des vitrines seront positionnées dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles, il en sera de même pour les enseignes
- Les vitrines s'inscriront au nu de la façade, aucune saillie n'est autorisée
- Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites
- Les couleurs utilisées pour la devanture doivent être discrètes, seules quelques touches vives sont autorisées. L'ensemble doit s'intégrer dans l'environnement immédiat

Ouvertures

- Les ouvertures créées auront des proportions verticales rectangulaires plus hautes que larges.
- A l'occasion de travaux, les percements récents, de proportion carrée ou rectangulaire, horizontale seront modifiés, afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques.
- Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, seront systématique conservés.
- Ils seront créés suivant le modèle des existants, dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.
- Les menuiseries devront être traitées en harmonie avec l'ensemble architectural du secteur.
- Les menuiseries anciennes qui présentent un intérêt patrimonial (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet, ou remplacées à l'identique afin de maintenir leur qualité.
- Les persiennes (volets repliants en tableau) métalliques ou plastiques sont interdites.
- Les teintes vives seront interdites.

Façades commerciales, devantures, vitrines

- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ou comportant des vitrines ne seront établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. De plus, étant donné la configuration de la zone UA, les constructions ou activités admises ne doivent pas contribuer à l'asphyxie des rues par les automobiles.

À cette fin, il est exigé :

Les places de stationnement imposées ci-dessous doivent être aménagées sur la propriété (rez-de-chaussée ou jardin).

En cas de division d'immeuble en plusieurs logements, il sera demandé à minima une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété (rez-de-chaussée ou jardin).

Les parkings souterrains sont autorisés.

Il est exigé au minimum

- **En habitat collectif :** une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de la construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de la construction.
  Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement.

- **En habitat individuel :** une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60m² de surface de plancher de la construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de construction.

- **Pour les constructions à usage commercial** : il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.

- **Pour les constructions à usage hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre, plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public.

- **Pour les constructions à usage de restauration** : un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil ; on prévoira en plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou services (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs,** … : 1 place par unité de 20 personnes accueillies.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées ou enherbées. Dans la mesure où des espaces libres sont existants, 30% de ces surfaces doivent au moins rester non imperméabilisés.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de stationnement.
Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé. Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous couvert de respecter l'article UA 11 - Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone d'habitat de moyenne densité constituée de constructions individuelles isolées, petits collectifs et parfois de constructions individuelles groupées.

L'indice « i » de la zone UC_i indique qu'elle est en partie impactée par les zones inondables retranscrites dans la carte d'aléa du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du « Bassin Versant de la Peyne ».
L'indice « aa » indique que la zone UC_{aa} est en assainissement autonome.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE
→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du « bassin versant de la Peyne » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document, joint en annexe du présent dossier (6. Annexes du Plan Local d'urbanisme – 1/2).
Pour rappel : Dans les zones secteurs susceptibles d'être inondés en cas de crue exceptionnelle (lit majeur). Sont interdites toutes constructions stratégiques ou vulnérables. Le plancher des constructions autorisées sera implanté à +0.50 m au-dessus du terrain naturel (vide-sanitaire).

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre de servitude de débroussaillement. Le respect des obligations légales à l'égard du débroussaillement est important afin de lutter contre les incendies. Voir en annexes du présent règlement la lettre du Préfet de l'Hérault du 19 décembre 2016 la carte des zones impactées.

→ Des cours d'eau de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans une bande non aedificandi. Toutes constructions sont interdites dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ces cours d'eau.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires

L'installation de panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques au sol est interdite.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les habitations
- Les commerces et activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les extensions des exploitations agricoles existantes sont autorisées à la fois pour les bâtiments existants à usage d'habitation et d'exploitation

A ces destinations de constructions soumises à conditions particulières s'ajoutent les suivantes :

- Les constructions de toute nature, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES - VOIRIE

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 et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS 34.
La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de :

- 6,00 mètres pour les voies à double sens
- 4,50 mètres pour les voies en sens unique

Les voies en impasse représentent généralement une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse seront acceptées uniquement lorsque pour diverses raisons techniques, aucune autre solution ne pourra être autorisée. Dans ce cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçus de manières à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
Toutes voies nouvelles en impasse doivent être soumis à l'avis technique du SDIS 34.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement 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 règlementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

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

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 eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans 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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est interdit.

En l'absence de réseau d'assainissement pour les secteurs UC_{aa}, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
La superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectifs règlementaire (article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique).
Toutes les divisions de propriétés bâties dans ce secteur UC_{aa}, devront obtenir une attestation de conformité du projet d'installation suite à l'examen de sa conception (article R 431-16 du Code de l'Urbanisme).
Il sera judicieux et écologiquement plus responsable de favoriser des dispositifs semi-collectifs communs dans le cas d'aménagement de plusieurs parcelles.
Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs conformes aux dispositions du zonage d'assainissement communal.

Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
Les annexes sanitaires jointes au présent dossier de PLU exposent en pages 29 et 30 le plan de zonage et le règlement d'assainissement pluvial ainsi que les dispositions particulières selon les zones, qu'il est nécessaire de consulter pour tout nouvel aménagement.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagement et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné. Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange).
En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Électricité – Téléphone - Télédistribution

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes, Aucun câblage en façade n'est autorisé (sauf pour les parties terminales des lignes).

Les lignes de distribution électrique aériennes existantes doivent être, au fur et à mesure des besoins, remplacées par des câbles torsadés sur les façades.

L'installation de toute nouvelle console électrique ou téléphonique est interdite sauf cas particulier justifié par l'impossibilité d'assurer la desserte de certains abonnés autrement que par une console.
Les consoles existantes doivent être supprimées dès lors que les travaux de voirie des voies concernées permettent l'installation de câbles de distribution en souterrain et, pour les parties terminales, contre les façades.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement et d'opération groupée doivent être obligatoirement réalisés en souterrain. Tout nouveau projet d'aménagement devra disposer d'éclairage public.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

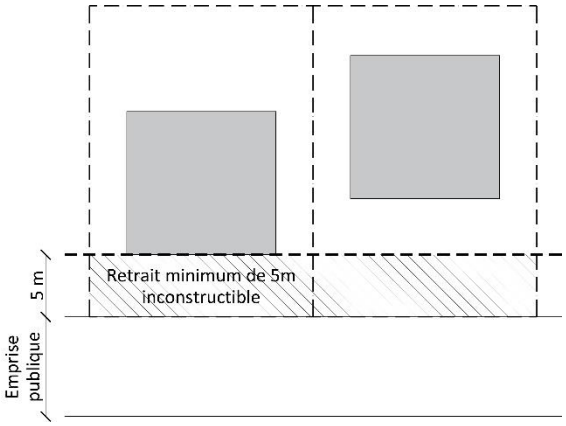
Non règlementé.

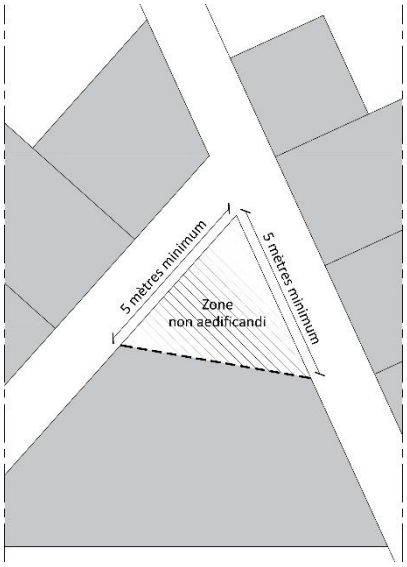
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **Soit**, lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- **Soit** lorsqu'il s'agit de constructions d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- **Soit** pour toute opération d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général, et/ou de logements sociaux, pour lesquelles des règles spécifiques pourront être autorisées,
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base d'un triangle isocèle dont les deux côtés égaux feront 5 m (voir schéma ci-dessous).





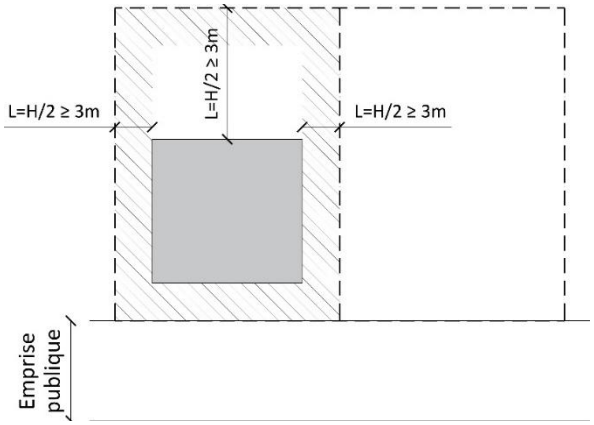
Exemples d'implantation sur l'emprise publique

Cas des piscines

Les bassins ne sont pas concernés par ces dispositions y compris les locaux techniques (locaux ordures ménagères, …)

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.



Règle d'implantation en limites séparatives

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

- **Soit** lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- **Soit** lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, …) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- **Soit** lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.
- **Soit** lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière.
- **Soit** en cas de constructions mitoyennes
- **Soit** lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère et un linéaire d'implantation total de 10 mètres en limite(s) séparative(s).
- Il n'est pas fixé de recul des constructions ou installation pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, bassin de rétention…) ou services publics.

Cas des piscines

Les bassins devront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être égale à 4 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale, mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment : faîtage ou acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est de **8 m au faîtage ou à l'acrotère.**
Le nombre maximum de niveaux est limité à **2 soit R+1.**

Le dépassement des hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, …

Hauteur relative

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

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, la prise en compte de la maîtrise de l'énergie et de l'eau (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétalisée, isolation thermique par l'extérieur), présentant une bonne insertion dans son site d'implantation et respectueuse des caractéristiques du bâti existant et environnant est autorisé.

Toitures

- Les matériaux et teintes utilisés pour les toitures seront semblables avec les toitures existantes.
- Les toitures terrasses sont admises.
- L'installation de panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques « intégrés », c'est-à-dire alignés et sans être un élément rajouté en surépaisseur sur une partie de la toiture est autorisée

Façades et murs

- Les divers types de définitions des enduits autorisés sont :
    - Taloché fin
    - Gratté

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

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, ainsi que les murs pignons doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, plan de bois, carreau de céramique, fibrociment, … est interdit.
- Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes et environnantes.

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut. Elles disposeront de barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement.

En bordure du domaine public :

- Elles seront pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.
- Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité.
- Dans tous les cas une continuité d'aspect et d'unité devra être recherchée

En limite séparative, elles seront constituées :

- Elles seront à claire-voie ou pleines sur toute la hauteur, doublées d'une haie vive composée d'au moins deux essences locales, et peu voraces en eau.

Les murs-bahuts seront obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les clôtures sur les emprises publiques seront réalisées par l'aménageur afin de conserver une unité architecturale.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

IL EST EXIGE AU MINIMUM :

Pour les constructions d'habitation :

- **En habitat collectif :** une place de stationnement (surface minimale : 5,00 m x 2,50 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de la construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de la construction.
  Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement.
  De plus un garage à vélos et poussettes devra être aménagé dans le collectif.
- **En habitat individuel :** deux places de stationnement (surface minimale : 5,00 x 2,50 m) par logement, dont une enclave dans la clôture sur l'emprise publique, permettra en dehors de l'accès, le stationnement d'un véhicule sur la parcelle.

Exemple de stationnement ouvert sur l'emprise publique

- **Dans le cadre des opérations d'ensemble**, une place supplémentaire de stationnement sera prévue par logement sur la voie créée.

Pour les activités :

- **Pour les constructions à usage commercial** : il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.
- **Pour les constructions à usage hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre, plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public.
- **Pour les constructions à usage de restauration** : un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil ; on prévoira en plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou services et les constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement pour tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

Pour les constructions et installations d'intérêt collectif :

- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, …** : une place par unité de 10 personnes accueillies.
- **Pour les établissements d'enseignement** : deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes.
- **Pour les établissements recevant du public, hormis ceux décrits ci-avant** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre de la restauration dans leur volume, d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées ou enherbées.
Ces espaces doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences locales et peu voraces en eau.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de stationnement.
Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Des aménagements paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux pluviales doivent être prévus, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité publique. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet et à la prise en compte du milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales :
Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, …, doivent être privilégiés.
La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la règlementation.

Collecte des déchets :
L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisées.

Matériaux :
Tout projet doit privilégier l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, ou recyclables.

Constructions neuves :
La double orientation des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, … sont à privilégier, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et paysager environnant et soient compatibles avec les orientations du SCoT du biterrois.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uep

Caractère de la zone

La zone Uep est une zone urbaine dédiées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics tels que : Mairie, groupes scolaires, salle polyvalente, bâtiments techniques communaux, stade, cimetière, …

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre de servitude de débroussaillement. Le respect des obligations légales à l'égard du débroussaillement est important afin de lutter contre les incendies. Voir en annexes du présent règlement la lettre du Préfet de l'Hérault du 19 décembre 2016 la carte des zones impactées.

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Les commerces et activités de service

Toutes les constructions non liées et nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sont interdites.

ARTICLE UEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

A ces destinations de constructions soumises à conditions particulières s'ajoutent les suivantes :

- Les constructions de toute nature, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées.

Pour les habitations :

- Seules les habitations de type logement de fonction ou de gardien sont autorisées dans la mesure où la présence est obligatoire.
- Une seule habitation est autorisée par équipement public ou d'intérêt collectif

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEP 3 - ACCES - VOIRIE

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 et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS 34.
La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de :

- 6,00 mètres pour les voies à double sens
- 4,50 mètres pour les voies en sens unique

Les voies en impasse représentent généralement une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse seront acceptées uniquement lorsque pour diverses raisons techniques, aucune autre solution ne pourra être autorisée. Dans ce cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçus de manières à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
Toutes voies nouvelles en impasse doivent être soumis à l'avis technique du SDIS 34.

ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement 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 règlementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

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

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 eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans 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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est interdit.

En l'absence de réseau d'assainissement pour les secteurs UC_{aa}, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
La superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectifs règlementaire (article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique).
Toutes les divisions de propriétés bâties dans ce secteur $UC_{aa,}$ devront obtenir une attestation de conformité du projet d'installation suite à l'examen de sa conception (article R 431-16 du Code de l'Urbanisme).
Il sera judicieux et écologiquement plus responsable de favoriser des dispositifs semi-collectifs communs dans le cas d'aménagement de plusieurs parcelles.
Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs conformes aux dispositions du zonage d'assainissement communal.

Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
Les annexes sanitaires jointes au présent dossier de PLU exposent en pages 29 et 30 le plan de zonage et le règlement d'assainissement pluvial ainsi que les dispositions particulières selon les zones, qu'il est nécessaire de consulter pour tout nouvel aménagement.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagement et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné. Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange).
En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Électricité – Téléphone - Télédistribution

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes, Aucun câblage en façade n'est autorisé (sauf pour les parties terminales des lignes).

Les lignes de distribution électrique aériennes existantes doivent être, au fur et à mesure des besoins, remplacées par des câbles torsadés sur les façades.

L'installation de toute nouvelle console électrique ou téléphonique est interdite sauf cas particulier justifié par l'impossibilité d'assurer la desserte de certains abonnés autrement que par une console.
Les consoles existantes doivent être supprimées dès lors que les travaux de voirie des voies concernées permettent l'installation de câbles de distribution en souterrain et, pour les parties terminales, contre les façades.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement et d'opération groupée doivent être obligatoirement réalisés en souterrain. Tout nouveau projet d'aménagement devra disposer d'éclairage public

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu lorsqu'il y a un logement de fonction. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

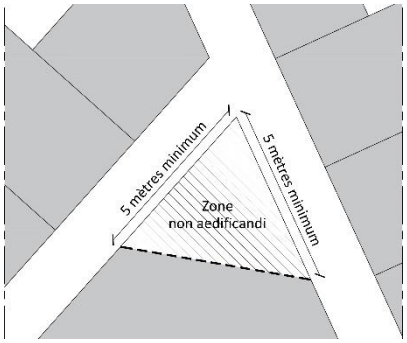
Non règlementé.

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

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés soit à l'alignement, soit à une distance par rapport à l'alignement d'au moins égale à 5 m.

Toutefois des implantations autres peuvent être autorisées si elles répondent à des exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants ou si des contraintes techniques de réalisation particulières, dûment justifiées s'imposent.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base d'un triangle isocèle dont les deux côtés égaux feront 5 m (voir schéma ci-dessous).



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

Non règlementé.

ARTICLE UEP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UEP 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UEP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment : faîtage ou acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est de **8 m au faîtage ou à l'acrotère.**
Le nombre maximum de niveaux est limité à **2 soit R+1.**

Le dépassement des hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, …

Hauteur relative

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

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

ARTICLE UEP 11 - ASPECT EXTERIEUR 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, la prise en compte de la maîtrise de l'énergie et de l'eau (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétalisée, isolation thermique par l'extérieur), présentant une bonne insertion dans son site d'implantation et respectueuse des caractéristiques du bâti existant et environnant est autorisé.

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut. Elles disposeront de barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement.

En bordure du domaine public, elles seront constituées :

- Elles seront pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.
- Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité.
- Dans tous les cas une continuité d'aspect et d'unité devra être recherchée

En limite séparative, elles seront constituées :

- Elles seront à claire-voie ou pleines sur toute la hauteur, doublées d'une haie vive composée d'au moins deux essences locales, et peu voraces en eau.

Les murs-bahuts seront obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les clôtures sur les emprises publiques seront réalisées par l'aménageur afin de conserver une unité architecturale.

ARTICLE UEP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

IL EST EXIGE AU MINIMUM :

Pour les constructions et installations d'intérêt collectif :

- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, …** : une place par unité de 10 personnes accueillies.
- **Pour les établissements d'enseignement** : deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes.
- **Pour les établissements recevant du public, hormis ceux décrits ci-avant** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre de la restauration dans leur volume, d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UEP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées ou enherbées.
Ces espaces doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences locales et peu voraces en eau.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de stationnement.
Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Des aménagements paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux pluviales doivent être prévus, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UEP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité publique. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet et à la prise en compte du milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales :
Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, …, doivent être privilégiés.
La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la règlementation.

Matériaux :
Tout projet doit privilégier l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, ou recyclables.

Constructions neuves :
La double orientation des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, … sont à privilégier, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et paysager environnant et soient compatibles avec les orientations du SCoT du biterrois.

ARTICLE UEP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est un secteur correspondant à l'ancienne cave coopérative.

Cette zone est exclusivement réservée à des activités des secteurs secondaires et tertiaires.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE
→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre de servitude de débroussaillement. Le respect des obligations légales à l'égard du débroussaillement est important afin de lutter contre les incendies. Voir en annexes du présent règlement la lettre du Préfet de l'Hérault du 19 décembre 2016 la carte des zones impactées.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le commerce et les activités de service
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les activités des secteurs secondaires et tertiaires :
  - ➔ Seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes, ainsi que les constructions réalisées pour des activités secondaires ou tertiaires
  - ➔ Seule est autorisée l'extension mesurée en une fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'approbation de la 1ère Révision générale du PLU, limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 150 m² de surface de plancher
  - ➔ Les extensions doivent s'inscrire en continuité avec les constructions existantes et former une unité architecturale dans le contexte environnant

A ces destinations de constructions soumises à conditions particulières s'ajoutent les suivantes :
- Les constructions de toute nature, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES - VOIRIE

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 et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des activités et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des activités qui y sont pratiquées. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS 34.
La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de :

- 6,00 mètres pour les voies à double sens
- 4,50 mètres pour les voies en sens unique

Les voies en impasse représentent généralement une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse seront acceptées uniquement lorsque pour diverses raisons techniques, aucune autre solution ne pourra être autorisée. Dans ce cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçus de manières à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
Toutes voies nouvelles en impasse doivent être soumis à l'avis technique du SDIS 34.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement 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 règlementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

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

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 eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans 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.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est interdit.

La zone UE relève de l'assainissement collectif. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

En outre les aires de stationnement doivent comporter un dispositif de dépollution conforme aux normes en vigueur avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale.

Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
Les annexes sanitaires jointes au présent dossier de PLU exposent en pages 29 et 30 le plan de zonage et le règlement d'assainissement pluvial ainsi que les dispositions particulières selon les zones, qu'il est nécessaire de consulter pour tout nouvel aménagement.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagement et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné. Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Électricité – Téléphone - Télédistribution

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

Le branchement de nouvelles installations doit être réalisé par des gaines internes, Aucun câblage en façade n'est autorisé (sauf pour les parties terminales des lignes).

Les lignes de distribution électrique aériennes existantes doivent être, au fur et à mesure des besoins, remplacées par des câbles torsadés sur les façades.

L'installation de toute nouvelle console électrique ou téléphonique est interdite sauf cas particulier justifié par l'impossibilité d'assurer la desserte de certains abonnés autrement que par une console.
Les consoles existantes doivent être supprimées dès lors que les travaux de voirie des voies concernées permettent l'installation de câbles de distribution en souterrain et, pour les parties terminales, contre les façades.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure de l'avenue de la Gare, tous les bâtiments ou implantations nouvelles doivent être édifiées à une distance de la limite de propriété d'au moins 15 mètres.
En bordure du chemin de la Marelle, tous les bâtiments ou implantations nouvelles doivent être édifiés à une distance de la limite de propriété d'au moins L= H ≥ à 5 mètres.
Cette distance de 5 mètres devra être respectée pour toute autre implantation en bordure d'emprise publique nouvelle.

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

Tout bâtiment industriel ou entrepôt nouveau doit être attenant aux existants et distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les constructions nouvelles doivent être accolées aux existantes.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'aux point le plus haut du bâtiment : faîtage ou acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Toutes extensions ou constructions nouvelles doivent respecter la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes extensions ou constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, mais aussi avec le contexte environnant.
Les matériaux réfléchissants sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

IL EST EXIGE AU MINIMUM :

Pour les constructions d'habitation :

- **En habitat individuel (logement de fonction) :** deux places de stationnement (surface minimale : 5,00 m x 2,50m)

Pour les activités secondaires et tertiaires :
- **Pour les bâtiments d'intérêt collectif et public :** une aire de stationnement pour deux emplois
- **Pour le fonctionnement de l'activité (secondaire et/ou tertiaire) :** une place de stationnement pour 80 m² de plancher. A ces espaces et pour le bon fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées ou enherbées.
Ces espaces doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences locales et peu voraces en eau.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de stationnement.

Des aménagements paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux pluviales doivent être prévus, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité publique. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet et à la prise en compte du milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales :
Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, …, doivent être privilégiés.
La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la règlementation.

Matériaux :
Tout projet doit privilégier l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, ou recyclables.

Constructions neuves :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, … sont à privilégier, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et paysager environnant et soient compatibles avec les orientations du SCoT du biterrois.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un

Caractère de la zone

La zone Un est une zone localisée dans le tissu urbain où l'aspect paysager et naturel est à préserver pour assurer des continuités écologiques.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre de servitude de débroussaillement. Le respect des obligations légales à l'égard du débroussaillement est important afin de lutter contre les incendies. Voir en annexes du présent règlement la lettre du Préfet de l'Hérault du 19 décembre 2016 la carte des zones impactées.

ARTICLE UN 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Les commerces et activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE UN 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les habitations et leur extension limitée en une seule fois à la date d'approbation de la 1ère Révision générale du PLU.

A ces destinations de constructions soumises à conditions particulières s'ajoutent les suivantes :

- Les constructions de toute nature, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UN 3 - ACCES - VOIRIE

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 et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS 34.
La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de :

- 6,00 mètres pour les voies à double sens
- 4,50 mètres pour les voies en sens unique

Les voies en impasse représentent généralement une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse seront acceptées uniquement lorsque pour diverses raisons techniques, aucune autre solution ne pourra être autorisée. Dans ce cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçus de manières à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
Toutes voies nouvelles en impasse doivent être soumis à l'avis technique du SDIS 34.

ARTICLE UN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement 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 règlementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

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

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 eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans 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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

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

Les annexes sanitaires jointes au présent dossier de PLU exposent en pages 29 et 30 le plan de zonage et le règlement d'assainissement pluvial ainsi que les dispositions particulières selon les zones, qu'il est nécessaire de consulter pour tout nouvel aménagement.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagement et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné. Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.
Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange).
En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Électricité – Téléphone - Télédistribution

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes, Aucun câblage en façade n'est autorisé (sauf pour les parties terminales des lignes).

Les lignes de distribution électrique aériennes existantes doivent être, au fur et à mesure des besoins, remplacées par des câbles torsadés sur les façades.

L'installation de toute nouvelle console électrique ou téléphonique est interdite sauf cas particulier justifié par l'impossibilité d'assurer la desserte de certains abonnés autrement que par une console.
Les consoles existantes doivent être supprimées dès lors que les travaux de voirie des voies concernées permettent l'installation de câbles de distribution en souterrain et, pour les parties terminales, contre les façades.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement et d'opération groupée doivent être obligatoirement réalisés en souterrain. Tout nouveau projet d'aménagement devra disposer d'éclairage public.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UN 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE UN 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UN 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la surface de chaque parcelle cadastrale identifiée aux plans de zonage à la date de cette 1ère Révision générale du PLU.

ARTICLE UN 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment : faîtage ou acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est de **8 m au faîtage ou à l'acrotère.**
Le nombre maximum de niveaux est limité à **2 soit R+1.**

ARTICLE UN 11 - ASPECT EXTERIEUR 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, la prise en compte de la maîtrise de l'énergie et de l'eau (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétalisée, isolation thermique par l'extérieur), présentant une bonne insertion dans son site d'implantation et respectueuse des caractéristiques du bâti existant et environnant est autorisé.

Toitures

- Les matériaux et teintes utilisés pour les toitures seront semblables avec les toitures existantes.
- Les toitures terrasses sont admises.
- L'installation de panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques « intégrés », c'est-à-dire alignés et sans être un élément rajouté en surépaisseur sur une partie de la toiture est autorisée

Façades et murs

- Les divers types de définitions des enduits autorisés sont :
    - Taloché fin
    - Gratté

  Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, ainsi que les murs pignons doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, plan de bois, carreau de céramique, fibrociment, … est interdit.
- Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes et environnantes.

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut. Elles disposeront de barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement.

En bordure du domaine public :

- Elles seront pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.
- Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité.
- Dans tous les cas une continuité d'aspect et d'unité devra être recherchée

En limite séparative, elles seront constituées :

- Elles seront à claire-voie ou pleines sur toute la hauteur, doublées d'une haie vive composée d'au moins deux essences locales, et peu voraces en eau.

Les murs-bahuts seront obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les clôtures sur les emprises publiques seront réalisées par l'aménageur afin de conserver une unité architecturale.

ARTICLE UN 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

IL EST EXIGE AU MINIMUM :

Pour les constructions d'habitation :

- **<u>En habitat collectif</u> :** une place de stationnement (surface minimale : 5,00 m x 2,50 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de la construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de la construction.
  Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement.
  De plus un garage à vélos et poussettes devra être aménagé dans le collectif.
- **<u>En habitat individuel</u> :** deux places de stationnement (surface minimale : 5,00 x 2,50 m) par logement, dont une enclave dans la clôture sur l'emprise publique, permettra en dehors de l'accès, le stationnement d'un véhicule sur la parcelle.

Exemple de stationnement ouvert sur l'emprise publique

- **Dans le cadre des opérations d'ensemble**, une place supplémentaire de stationnement sera prévue par logement sur la voie créée.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UN 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées ou enherbées.
Ces espaces doivent représenter au minimum 75% de l'unité foncière.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences locales et peu voraces en eau.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de stationnement.
Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Des aménagements paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux pluviales doivent être prévus, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UN 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UN 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité publique. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet et à la prise en compte du milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales :
Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, …, doivent être privilégiés.
La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la règlementation.

Collecte des déchets :
L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisées.

Matériaux :
Tout projet doit privilégier l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, ou recyclables.

Constructions neuves :
La double orientation des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, … sont à privilégier, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et paysager environnant et soient compatibles avec les orientations du SCoT du biterrois.

ARTICLE UN 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUep

Caractère de la zone

La zone IAUep est une zone jouxtant le cimetière, destinée à un aménagement public : parking

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre de servitude de débroussaillement. Le respect des obligations légales à l'égard du débroussaillement est important afin de lutter contre les incendies. Voir en annexes du présent règlement la lettre du Préfet de l'Hérault du 19 décembre 2016 la carte des zones impactées.

ARTICLE IAUEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sols sauf celles mentionnées à l'article IAUep 2.

ARTICLE IAUEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

A ces destinations de constructions soumises à conditions particulières s'ajoutent les suivantes :

- Les constructions de toute nature, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IAUEP 3 - ACCES - VOIRIE

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 et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS 34.
La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de :

- 6,00 mètres pour les voies à double sens
- 4,50 mètres pour les voies en sens unique

Les voies en impasse représentent généralement une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse seront acceptées uniquement lorsque pour diverses raisons techniques, aucune autre solution ne pourra être autorisée. Dans ce cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçus de manières à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
Toutes voies nouvelles en impasse doivent être soumis à l'avis technique du SDIS 34.

ARTICLE IAUEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement 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 règlementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

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

Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
Les annexes sanitaires jointes au présent dossier de PLU exposent en pages 29 et 30 le plan de zonage et le règlement d'assainissement pluvial ainsi que les dispositions particulières selon les zones, qu'il est nécessaire de consulter pour tout nouvel aménagement.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagement et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Électricité – Téléphone - Télédistribution

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

Les lignes de distribution électrique aériennes existantes doivent être, au fur et à mesure des besoins, remplacées par des câbles torsadés sur les façades.

ARTICLE IAUEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE IAUEP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE IAUEP 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE IAUEP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE IAUEP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE IAUEP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE IAUEP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées ou enherbées.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences locales et peu voraces en eau.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de stationnement.
Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Des aménagements paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux pluviales doivent être prévus, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IAUEP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE IAUEP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité publique. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet et à la prise en compte du milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales :
Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre doivent être privilégiés.
La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la règlementation.

Matériaux :
Tout projet doit privilégier l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, ou recyclables.

ARTICLE IAUEP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager et de la valeur économique des sols reconnus.

La zone agricole A se décompose en plusieurs sous-secteurs :

- **Le secteur A ordinaire** correspond à la zone agricole standard. Sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole. Il est susceptible d'accueillir des projets de hangar agricole ou autres bâtiments d'exploitation et notamment dans le cadre d'une activité économique : la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des animaux, au stockage des récoltes, du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.
  Sous réserve que le bâtiment ne soit pas positionné en zone d'aléa inondation fort ou modéré.
- **Le secteur A0** correspond à une zone à fort potentiel agronomique et paysager que la commune souhaite protéger. Ce périmètre concerne donc un territoire destiné uniquement à un usage de production agricole. Toute construction y est interdite, y compris les bâtiments à vocation agricole.
- **Le secteur AE** correspond à une zone agricole impactée par des périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable des sources du Falgairas et de Tibéret.
- **Le secteur Aep** correspond à une zone agricole où est implantée la Station d'Epuration.

L'indice « i » des zones A_i, $A0_i$, Ae_i et A_{aai} indiquent qu'elles sont en partie impactées par les zones inondables retranscrites dans la carte d'aléa du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du « Bassin Versant de la Peyne ».
L'indice « aa » indique que la zone A_{aa} est en assainissement autonome.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du « bassin versant de la Peyne » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document, joint en annexes du présent dossier (6. Annexes du Plan Local d'urbanisme – 1/2).
Pour rappel : Dans les zones secteurs susceptibles d'être inondés en cas de crue exceptionnelle (lit majeur). Sont interdites toutes constructions stratégiques ou vulnérables. Le plancher des constructions autorisées sera implanté à +0.50 m au-dessus du terrain naturel (vide-sanitaire).

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre de servitude de débroussaillement. Le respect des obligations légales à l'égard du débroussaillement est important afin de lutter contre les incendies. Voir en annexes du présent règlement la lettre du Préfet de l'Hérault du 19 décembre 2016 la carte des zones impactées.

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans des secteurs ayant fait l'objet d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) pour les forages suivants :
- Falgairas : forage sur la commune de Neffiès DUP du 24/02/2011,
- Font Grellade : forage sur la commune de Vailhan DUP du 17/12/2009
- Tibéret : forage sur la commune de Cabrières rapport hydrogéologue du 10/04/2006.
Il est nécessaire de se référer systématiquement aux documents joints en annexes du présent dossier (6. Annexes du Plan Local d'urbanisme – 1/2) pour assurer la protection des eaux souterraines, Servitude d'Utilité Publique AS1.

→ Des parties de la zone, repérées su les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre d'une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : « La Gaudière-Tamareau ». Voir en annexes du présent dossier (6. Annexes du Plan Local d'urbanisme – 1/2), le courrier de Rte ainsi que l'extrait de carte représentant le tracé de cette ligne électrique aérienne, Servitude d'Utilité Publique I4.

→ Des parties de la zone, repérées sur le plan de zonage du PLU, sont situées dans des secteurs de présomption de prescriptions archéologiques. Il est nécessaire de se référer systématiquement à l'arrêté préfectoral du 23/01/15, joint en annexes du présent règlement.

→ Des parties de la zone, repérées sur le plan de zonage du PLU au moyen d'une étoile rouge, matérialisent des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Se reporter aux dispositions générales et rappels règlementaires – Article 5, qui énoncent les dispositions applicables à ces éléments bâtis identifiés.

→ Des cours d'eau de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans une bande non aedificandi. Toutes constructions sont interdites dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ces cours d'eau.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le commerce et les activités de service
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire

A ces destinations de constructions interdites s'ajoutent les suivantes :

- Les implantations photovoltaïques dans les zones agricoles sont interdites dans :
- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- L'ensemble de la zone agricole à l'exception des installations au sol sur les sites artificialisés
- Les zones couvertes par une servitude d'utilité publique entraînant des contraintes liées à la sécurité ou à la salubrité publiques : zones inondables, périmètres immédiats et rapprochés de protection des captages d'alimentation en eau potable, …

En secteur A0, A0$_i$, AE, Aep et Aepi:

- Toutes habitations nouvelles sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les exploitations agricoles et forestières : constructions ou installations
- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils respectent et ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

A ces destinations de constructions soumises à conditions particulières s'ajoutent les suivantes :

- Les constructions de toute nature, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées
- L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions et **sous réserve de la protection des sites agricoles et des paysages**.

Les implantations photovoltaïques dans les zones agricoles sont à privilégier sur les bâtiments existants et futurs : toitures, façades, …

Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que :

- ✓ Sur des espaces déjà artificialisés (anciennes carrières, décharges réhabilitées, sites délaissés, …
- ✓ Sur des espaces agricoles ou naturels : ne présentant aucune valeur écologique, agri-paysagère ou agronomique avérée ; et se limitant à une extension de 20% de la surface artificialisée impactée par un projet, en dehors des espaces déjà artificialisés.

En secteur A et A$_{aa}$:

- <u>Les habitations</u> :

  Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
    Sous réserve que le bâtiment ne soit pas implanté en zone d'aléa inondation fort ou modéré
  - Une seule construction à usage d'habitation par exploitation agricole et à condition qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole déjà existante ou en cours de création

- De ne pas dépasser 150 m² d'emprise au sol
- De s'implanter en continuité afin de créer une unité bâtie s'intégrant dans une composition d'ensemble de l'espace paysager, adapté à l'environnement
- D'une hauteur totale n'excédant 8,00 mètres

En secteur A_i :

- Les constructions nouvelles ou les extensions à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

Pour les extensions des habitations existantes :

- Seule l'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'approbation de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
  - De ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site
  - Les bâtiments d'habitation existants doivent posséder une emprise au sol d'au moins 70 m²
  - L'extension est limitée à une emprise au sol n'excédant pas 30 m²
  - L'extension projetée doit être accolée à la construction existante et s'inscrire en harmonie avec le bâtiment d'origine
  - Une seule habitation est autorisée sur l'exploitation.

En secteur A0 :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics uniquement s'ils sont nécessaires à la sécurité, ou à l'accessibilité du site, et à condition qu'ils respectent et ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.
- Toutes les constructions nouvelles (habitations et/ou bâtiments dédiés à l'exploitation agricole) ne sont pas autorisées

En secteur AE :

- Sont uniquement autorisées, les constructions et installations nouvelles, nécessaires au bon fonctionnement et à la maintenance des captages d'eaux potables.

En secteur Aep :

- Sont uniquement autorisées, les constructions et installations nouvelles, nécessaires au bon fonctionnement et à la maintenance de la Station d'Epuration.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES - VOIRIE

Accès

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des activités et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation :

- sont interdits sur les routes départementales principales
- sont soumis à autorisation du gestionnaire du service des routes du département pour les autres routes départementales.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants seront interdits.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des activités qui y sont pratiquées. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS 34.

Les voies en impasse représentent généralement une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse seront acceptées uniquement lorsque pour diverses raisons techniques, aucune autre solution ne pourra être autorisée. Dans ce cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçus de manières à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
Toutes voies nouvelles en impasse doivent être soumis à l'avis technique du SDIS 34.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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 règlementation 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 peut être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur, impliquant notamment que :
- la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
- la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue, conformément au Code de la Santé Publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Assainissement des eaux usées

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

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la règlementation et de dimensions suffisantes. Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :
- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
Les annexes sanitaires jointes au présent dossier de PLU exposent en pages 29 et 30 le plan de zonage et le règlement d'assainissement pluvial ainsi que les dispositions particulières selon les zones, qu'il est nécessaire de consulter pour tout nouvel aménagement.

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.

<u>Cas des fossés en bordure des routes départementales</u> :

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicités, sans adaptation corrélative, pour participer au traitement de l'assainissement consécutif à quelque opération d'urbanisme ou d'aménagement que ce soit, à l'exception des équipements publics.

Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain. L'alimentation sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif sans porter atteinte à un éventuel captage destiné à l'alimentation en eau potable, ceci conformément :

- À l'article R 111-10 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2015-1785 du 28 décembre 2015 : *« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau… »*
- À l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : *« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.. »*

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres de l'axe des voies et chemins communs et privés.
En bordures des voies départementales, les constructions seront implantées à une distance minimum de 15 mètres.

Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée sur avis du gestionnaire des routes, en alignement du bâti.

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

Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (soit L = H avec un minimum de 5 mètres).

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de leur bord.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le choix d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, devra être issu d'une réflexion sur leur orientation et la réduction des effets de masque, mais devra s'inscrire dans une unité architecturale harmonieuse.
L'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation doit s'inscrire en continuité des bâtiments d'exploitation agricole en respectant les dispositions suivantes :

- Les constructions sont réalisées dans un volume regroupant l'activité agricole et l'habitation
- Les constructions doivent créer une unité bâtie architecturale justifiant leur création et s'intégrant dans son environnement

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'aux point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions d'habitation et ses annexes ne peut excéder 8 mètres (R+1), mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures.
Cette même règle s'applique aux bâtiments dédiés à l'activité agricole

Toutefois, cette règle de hauteur n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure liés à l'activité agricole, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les principes de base suivants devront être respectés :

Harmonie globale

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

Les bâtiments s'adapteront au sol et respecteront la topographie du terrain.
Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Pour les nouvelles exploitations, l'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés) dans le style mas viticole. Le bâtiment dédié à l'activité sera en continuité et attenant à l'habitation.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, la prise en compte de la maîtrise de l'énergie et de l'eau (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétalisée, isolation thermique par l'extérieur), présentant une bonne insertion dans son site est autorisé.

Façades et murs :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux
- Les enduits de façade devront respecter les teintes du milieu naturel.
- Les divers types de définitions des enduits autorisés sont :
    - Taloché fin
    - Gratté
    - Badigeon de chaux

  Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, plan de bois, carreau de céramique, fibrociment, … est interdit.
- Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments existants.

Toitures

- Les matériaux et teintes utilisés pour les toitures seront semblables avec les toitures existantes et environnantes. Ils seront choisis afin de respecter le caractère des lieux.
- Les toitures terrasses sont admises. Privilégier les toitures terrasses en rétention.
- L'installation de panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques « intégrés », c'est-à-dire alignés et sans être un élément rajouté en surépaisseur sur une partie de la toiture est à privilégier.
- Les panneaux devront figurer sur les documents graphiques annexés à toute demande de permis de construire.

Dans le cas de stockage de matériaux et/ou de déchets nécessaires pour l'activité agricole, l'emplacement qui sera aménagé à cet effet, sera de manière générale entouré de plantations et de végétations locales pour en masquer la vue.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales peu voraces en eau.
Toute forme de projet (construction ou extension) devra intégrer la végétation existante.
Les aires de stationnement et les espaces de stockages divers seront obligatoirement plantés de manière à en limiter l'impact visuel.
Les aires de stockage ou de dépôts divers seront masquer par des plantations.
Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.
Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité publique. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet et à la prise en compte du milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales :
Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, …, doivent être privilégiés.
La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la règlementation.

Collecte des déchets :
L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisées.

Matériaux :
Tout projet doit privilégier l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, ou recyclables.

Constructions neuves :
La double orientation des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, … sont à privilégier, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et paysager environnant et soient compatibles avec les orientations du SCoT du biterrois.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux grands espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

L'indice « i » des zones N_i, indiquent qu'elles sont en partie impactées par les zones inondables retranscrites dans la carte d'aléa du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du « Bassin Versant de la Peyne ».

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du « bassin versant de la Peyne » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document, joint en annexes du présent dossier (6. Annexes du Plan Local d'urbanisme – 1/2).
Pour rappel : Dans les zones secteurs susceptibles d'être inondés en cas de crue exceptionnelle (lit majeur). Sont interdites toutes constructions stratégiques ou vulnérables. Le plancher des constructions autorisées sera implanté à +0.50 m au-dessus du terrain naturel (vide-sanitaire).

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre de servitude de débroussaillement. Le respect des obligations légales à l'égard du débroussaillement est important afin de lutter contre les incendies. Voir en annexes du présent règlement la lettre du Préfet de l'Hérault du 19 décembre 2016 la carte des zones impactées.

→ Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans des secteurs ayant fait l'objet d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) pour les forages suivants :
- Falgairas : forage sur la commune de Neffiès DUP du 24/02/2011,
- Font Grellade : forage sur la commune de Vailhan DUP du 17/12/2009
- Tibéret : forage sur la commune de Cabrières rapport hydrogéologue du 10/04/2006.
Il est nécessaire de se référer systématiquement aux documents joints en annexes du présent dossier (6. Annexes du Plan Local d'urbanisme – 1/2) pour assurer la protection des eaux souterraines, Servitude d'Utilité Publique AS1.

→ Des parties de la zone, repérées su les plans de zonage du PLU, sont situées dans le périmètre d'une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : « La Gaudière-Tamareau ». Voir en annexes du présent dossier ((6. Annexes du Plan Local d'urbanisme – 1/2), le courrier de Rte ainsi que l'extrait de carte représentant le tracé de cette ligne électrique aérienne, Servitude d'Utilité Publique I4.

→ Des parties de la zone, repérées sur le plan de zonage du PLU, sont situées dans des secteurs de présomption de prescriptions archéologiques. Il est nécessaire de se référer systématiquement à l'arrêté préfectoral du 23/01/15, joint en annexes du présent règlement.

→ Des parties de la zone, repérées sur le plan de zonage du PLU au moyen d'une étoile rouge, matérialisent des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Se reporter aux dispositions générales et rappels règlementaires – Article 5, qui énoncent les dispositions applicables à ces éléments bâtis identifiés.

→ Des cours d'eau de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées dans une bande non aedificandi. Toutes constructions sont interdites dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ces cours d'eau.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le commerce et les activités de service
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les habitations nouvelles à l'exception de celles définies à l'article N 2

Les installations photovoltaïques dans les zones naturelles et forestières sont interdites dans :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les espaces naturels à enjeu environnemental comme les zones naturelles protégées : Natura 2000, ZNIEFF de type 1, Espaces Naturels Sensibles, …
- Les zones couvertes par une servitude d'utilité publique entraînant des contraintes liées à la sécurité ou à la salubrité publiques : zones inondables, périmètres immédiats et rapprochés de protection des captages d'alimentation en eau potable, …

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les exploitations agricoles et forestières : constructions ou installations
- Les extensions des habitations existantes
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils respectent et ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, la qualité paysagère des lieux.

A ces destinations de constructions soumises à conditions particulières s'ajoutent les suivantes :

- Les constructions de toute nature, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées
- L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions et **sous réserve de la protection des sites et des paysages**.

Les implantations photovoltaïques dans les zones naturelles sont à privilégier sur les bâtiments existants et futurs : toitures, façades, …

Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que :

- ✓ Sur des espaces déjà artificialisés (anciennes carrières, décharges réhabilitées, sites délaissés, …
- ✓ Sur des espaces agricoles ou naturels : ne présentant aucune valeur écologique, agri-paysagère ou agronomique avérée ; et se limitant à une extension de 20% de la surface artificialisée impactée par un projet, en dehors des espaces déjà artificialisés.

<u>Pour les extensions des habitations existantes</u> :

- Seule l'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'approbation de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
  - De ne pas compromettre la qualité paysagère du site
  - Les bâtiments d'habitation existants doivent posséder une emprise au sol d'au moins 70 m²
  - L'extension est limitée à une emprise au sol n'excédant pas 30 m²
  - L'extension projetée doit être accolée à la construction existante et s'inscrire en harmonie avec le bâtiment d'origine
  - Une seule habitation est autorisée sur l'exploitation. La création d'un nouveau logement n'est pas permise même s'il n'y a pas d'exploitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES - VOIRIE

Accès

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des activités et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation :

- sont interdits sur les routes départementales principales
- sont soumis à autorisation du gestionnaire du service des routes du département pour les autres routes départementales.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants seront interdits.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des activités qui y sont pratiquées. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS 34.

Les voies en impasse représentent généralement une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse seront acceptées uniquement lorsque pour diverses raisons techniques, aucune autre solution ne pourra être autorisée. Dans ce cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçus de manières à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
Toutes voies nouvelles en impasse doivent être soumis à l'avis technique du SDIS 34.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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 règlementation 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 peut être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation 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 peut être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur, impliquant notamment que :

- la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
- la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue, conformément au Code de la Santé Publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Assainissement des eaux usées

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

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la règlementation et de dimensions suffisantes. Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

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

Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
Les annexes sanitaires jointes au présent dossier de PLU exposent en pages 29 et 30 le plan de zonage et le règlement d'assainissement pluvial ainsi que les dispositions particulières selon les zones, qu'il est nécessaire de consulter pour tout nouvel aménagement.

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.

Cas des fossés en bordure des routes départementales :
Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicités, sans adaptation corrélative, pour participer au traitement de l'assainissement consécutif à quelque opération d'urbanisme ou d'aménagement que ce soit, à l'exception des équipements publics.

Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain. L'alimentation sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif sans porter atteinte à un éventuel captage destiné à l'alimentation en eau potable, ceci conformément :

- À l'article R 111-10 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2015-1785 du 28 décembre 2015 : *« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau… »*
- À l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : *« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.. »*

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres de l'axe des voies et chemins communs et privés.
En bordures des voies départementales, les constructions seront implantées à une distance minimum de 15 mètres.

Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée sur avis du gestionnaire des routes, en alignement du bâti.

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

Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (soit L = H avec un minimum de 5 mètres).

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de leur bord.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le choix d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, devra être issu d'une réflexion sur leur orientation et la réduction des effets de masque, mais devra s'inscrire dans une continuité bâtie et une unité architecturale.
L'implantation des extensions à usage d'habitation doit être adossé aux bâtiments d'exploitation tout en respectant une composition d'ensemble et une unité architecturale harmonieuse.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'aux point le plus haut du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions d'habitation et ses annexes est limitée à 8 mètres (R+1), mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures.
Cette même règle s'applique aux bâtiments dédiés aux activité pastorales ou forestières.

Toutefois, cette règle de hauteur n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure liés à l'activité, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les principes de base suivants devront être respectés :

Harmonie globale

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

Les bâtiments s'adapteront au sol et respecteront la topographie du terrain.
Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Pour les nouvelles exploitations, l'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés) dans le style mas viticole. Le bâtiment dédié à l'activité sera en continuité et attenant à l'habitation.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, la prise en compte de la maîtrise de l'énergie et de l'eau (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétalisée, isolation thermique par l'extérieur), présentant une bonne insertion dans son site est autorisé.

Façades et murs :

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- Les enduits de façade devront respecter les teintes du milieu naturel.
- Les divers types de définitions des enduits autorisés sont :
    - Taloché fin
    - Gratté
    - Badigeon de chaux

  Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, plan de bois, carreau de céramique, fibrociment, … est interdit.
- Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments existants.

Toitures

- Les matériaux et teintes utilisés pour les toitures seront semblables avec les toitures existantes et environnantes. Ils seront choisis afin de respecter le caractère des lieux.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée dans la couverture sans dépasser le niveau supérieur des tuiles et seront uniquement disposés en partie haute des toitures.
- Les panneaux seront intégrés dans l'épaisseur du rampant.
- Les panneaux devront figurer sur les documents graphiques annexés à toute demande de permis de construire.

Dans le cas de stockage de matériaux et/ou de déchets nécessaires pour l'activité agricole, l'emplacement qui sera aménagé à cet effet, sera de manière générale entouré de plantations et de végétations locales pour en masquer la vue.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales peu voraces en eau.
Toute forme de projet (construction ou extension) devra intégrer la végétation existante.
Les aires de stationnement et les espaces de stockages divers seront obligatoirement plantés de manière à en limiter l'impact visuel.
Les aires de stockage ou de dépôts divers seront masquer par des plantations.
Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.
Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité publique. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet et à la prise en compte du milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales :
Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, …, doivent être privilégiés.
La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la règlementation.

Collecte des déchets :
L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisées.

Matériaux :
Tout projet doit privilégier l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, ou recyclables.

Constructions neuves :
La double orientation des extensions à usage d'habitation doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, … sont à privilégier, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et paysager environnant et soient compatibles avec les orientations du SCoT du biterrois.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ANNEXES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

ARRIVEE DU COURRIER
22 DEC. 2016
MAIRIE de NEFFIES

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service agriculture forêt
Unité forêt chasse

Montpellier, le 19 DEC. 2016

Mesdames et messieurs les Maires
des communes à risque moyen et fort
d'incendie de forêt

Objet : Contrôle des obligations légales de débroussaillement (OLD).

Pièce(s) jointe(s) : copie du courrier du 26 juin 2013, projet de courrier aux administrés, plaquette d'information

Mesdames et messieurs les Maires,

L'importance du respect des obligations légales de débroussaillement a été clairement démontrée cet été encore lors des violents incendies qui ont frappé les départements des Bouches du Rhône, de l'Hérault, des Pyrénées-Orientales et de l'Aude, et plus largement la zone méditerranéenne.

L'article L134-7 du Code forestier prévoit que le Maire assure le contrôle de ces obligations. J'ai confirmé ce rôle du Maire dans mon arrêté du 11 mars 2013 relatif aux obligations légales de débroussaillement dans la partie de notre département sensible aux incendies de forêts.

Votre commune est concernée par l'application de cette réglementation. Ainsi, vous avez été destinataire d'un courrier circulaire en date du 26 juin 2013, par lequel je vous demandais d'annexer à votre document d'urbanisme, s'il existe, la liste et la cartographie des terrains concernés par cette servitude et l'obligation permanente de débroussaillement qui en découle.

Pour garantir la protection nécessaire autour des constructions et des zones à enjeux, je vous demande de bien vouloir assurer dès à présent l'information des propriétaires concernés par ces obligations. Vous pourrez pour cela utiliser les outils existants pour la mise en application de la réglementation :

* site Internet des services de l'État dans le département, cartographie et plaquettes de communication : http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-durable/Foret/Defense-des-forets-contre-les-incendies/Debroussaillement ;

* projet de courrier à vos administrés concernés ci-joint.

* plaquettes d'information qui peuvent également être mises à votre disposition par la DDTM, la demande étant à adresser à : ddtm-saf-fc@herault.gouv.fr ou au 04.34.46.60.83.

Vous veillerez ensuite à assurer le contrôle des obligations de ces propriétaires et à mettre en œuvre si nécessaire à leur encontre les procédures de travaux d'office prévues par le code forestier afin d'avoir, avant la prochaine saison estivale, pu garantir sur votre commune, la sécurité des personnes, des biens et des espaces naturels vis-à-vis du risque d'incendie de forêt. Enfin, je prévois, sur certaines communes ou parties de commune, de faire réaliser par l'Office National des Forêts (ONF) un contrôle des obligations avant l'été.

Copie : Sous-préfets de BEZIERS et de LODEVE,
ONF, SDIS/DFCI, SATEN et SATO, ADCCFF.

DDTM 34 - Horaires d'ouverture : 9h00-11h30 / 14h00-16h30
Bâtiment Ozone, 181 place Ernest Granier – CS 60 556 - 34 064 Montpellier cedex 02

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HERAULT

COPIE

Direction départementale
des territoires et de la mer
DDTM 34

SAFEN
Unité forêt biodiversité chasse

Affaire suivie par :
Courriel : marc.clopez@herault.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 60 53 – **Fax :** 04 34 46 61 46
Réf. : *Y:\1-Dossiers_thematiques\07-Foret-Biodiversite-Chasse\1-DFCI\11-Sensibilisation\110-Arretes_Prefectoraux\Debroussaillement\Mouture_2013\Mise en oeuvre\Information-Communes-Servitude.odt*

Montpellier, le 26 juin 2013

La directrice départementale,
à

Mesdames et messieurs les maires
des communes
à risque fort ou moyen d'incendie de forêt

Objet : Arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif aux obligations légales de débroussaillement.

Vous avez été destinataire le 18 mars 2013 de l'arrêté préfectoral cité en objet . Je vous rappelle que cet arrêté précise à son article 18 et conformément à l'article L134-15 du Code forestier que le maire annexe au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu la liste des terrains concernés par les obligations légales de débroussaillement.

Je vous demande donc d'annexer à votre document d'urbanisme la liste et la cartographie des terrains concernés par cette servitude de débroussaillement.

L'information cartographique est disponible sur le site Internet de la préfecture de l'Hérault.

La directrice départementale
des territoires et de la mer

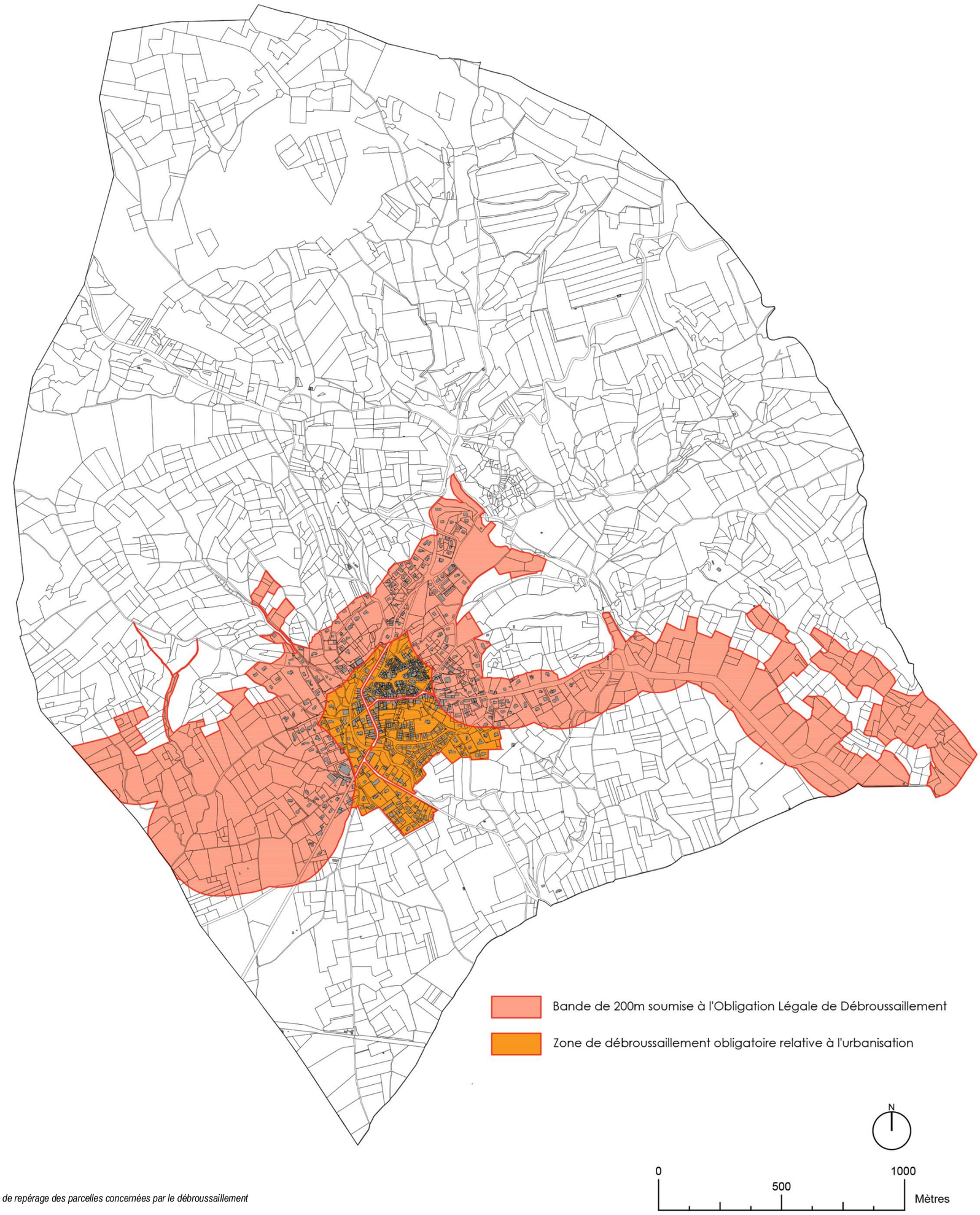
signé

Mireille JOURGET

Copies : *SID PC – ONF – SDIS service DFCI.*

Horaires d'ouverture : 9h00-11h30 / 14h00-16h30
DDTM 34
Bâtiment Ozone, 181 place Ernest Granier – CS 60 556
34 064 Montpellier cedex 02

Zones de débroussaillement
Se référer à l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 joint aux présentes annexes



Carte de repérage des parcelles concernées par le débroussaillement

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Direction Régionale
des Affaires Culturelles

Arrêté n° 2015023-0014

Zones de présomption de prescriptions archéologiques
Commune de Neffiès (Hérault)

--- ---- ---

Le préfet de la région Languedoc-Roussillon
Préfet de l'Hérault

VU le code du patrimoine, notamment son livre V article L. 522-5 et sa partie réglementaire articles R.523-1 à R-523-8 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-1, R. 111-4, R. 423-2, R. 423-7 à R. 423-9, R. 423-24, R. 423-59, R. 423-69 et R. 425-31 ;

VU l'avis de la Commission interrégionale de la recherche archéologique Sud-est en date des 16 et 17 septembre 2014 ;

CONSIDERANT les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune de Neffiès mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ;

CONSIDERANT que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones ;

CONSIDERANT que les travaux d'urbanisme et d'aménagement sont susceptibles de détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés ;

CONSIDERANT que leur protection implique que l'ensemble des dossiers, concernant ces travaux d'urbanisme et d'aménagement visés à l'article R. 523-4 du code du patrimoine, soit transmis au préfet de région ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'article R. 523-4 du code du patrimoine, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m², travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes

sur une surface de plus de 10 000 m², travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Elles sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

ARTICLE 2 :

Sur le territoire de la commune de Neffiès sont délimitées 7 zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Chacune de ces zones est délimitée et identifiée sur le plan, et décrite sur la notice de présentation, annexée au présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Dans les zones 1 à 7, qui portent sur des sites archéologiques avérés, outre les demandes et déclarations définies à l'article 1er, toutes les demandes ou déclarations suivantes doivent être transmises au Préfet de région :

- permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- déclarations préalables en application de l'article L. 421-4 du même code ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux...), sans seuil de superficie.

ARTICLE 4 :

En application de l'article R. 523-7 du code du patrimoine, le Préfet de région peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

ARTICLE 5 :

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, le maire de la commune, ou toute autre autorité compétente pour délivrer une autorisation, peut saisir le préfet d'un projet dont la transmission n'est pas obligatoire, en se fondant sur des éléments de localisation du patrimoine archéologique dont il a connaissance.

ARTICLE 6 :

Les dossiers, demandes et décisions, mentionnés aux articles 1er, 3 et 4 du présent arrêté, sont transmis sans délai aux services de la Préfecture de région (direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 5 rue de la Salle l'Evêque, CS49020, 34967

MONTPELLIER cedex 2) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département de l'Hérault et notifié au maire de la commune de Neffiès qui procédera à son affichage pendant un mois en mairie à compter de sa réception.

ARTICLE 8 :

L'arrêté et ses annexes (plan et notice de présentation) seront tenus à disposition du public à la mairie de Neffiès et à la Préfecture du département de l'Hérault

ARTICLE 9 :

Le Directeur régional des affaires culturelles, le Préfet du département de l'Hérault et le maire de la commune de Neffiès sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le 23 JAN. 2015

Le Préfet

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Michel STOUMBOFF

Copie :
Communauté de communes ou d'agglomération
DREAL
DDTM
ONF
Conseil Général du département

Notice de présentation annexée à l'arrêté n° 2015023-0014

Zones sans seuil

Zone **1** : mine médiévale ou moderne de *Cantemerle*

Zone **2** : quatre sites archéologiques sont inventoriés sur cette zone, fours à chaux de la *Catherinasse II*, moulins à eaux médiévaux ou modernes de *Trignan*, agglomération secondaire romaine et village médiéval de *Saint-Etienne-de-Trignan*

Zone **3** : *Pioch Arras*, mine d'époque médiévale ou moderne et habitat néolithique et de l'Age du Fer 1

Zone **4** *Castrum de Neffiès*, château et village d'époque médiévale

Zone **5** : grande villa gallo-romaine des *Trouillas*, occupée durant toute l'antiquité

Zone **6** : occupations médiévale et romaine de l'*Emburnière*

Zone **7** : exploitation agricole datée du Haut-Empire romain de *Camp Négre*

PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Arrêté n° 2015023-0011

Commune de Nefiès (Hérault)

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Vigneys les éléments du la Carte Archéologique Nationale