

COMMUNE DE MURVIEL-LÈS-BÉZIERS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

3.1 – Règlement écrit

SOMMAIRE

Tableau des surfaces	5
Définitions	7
Précisions sur les destinations et sous-destinations	8
Définitions nationales	13
Définitions locales	15
Dispositions générales	17
Dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	18
Dispositions applicables aux zones urbaines U	29
Dispositions applicables à la zone UA	31
Dispositions applicables à la zone UD	48
Dispositions applicables à la zone Uep.....	61
Dispositions applicables à la zone Uep2.....	71
Dispositions applicables à la zone UE.....	81
Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU	93
Dispositions applicables à la zone 0AU	95
Dispositions applicables à la zone 1AU	99
Dispositions applicables aux zones agricoles A.....	111
Dispositions applicables à la zone A	113
Dispositions applicables aux zones naturelles N	123
Dispositions applicables à la zone N	124
Annexes.....	135
Annexe 1 : Nuancier de couleurs	137
Annexe 2 : Recommandations pour les constructions face au risque retrait et gonflement des argiles.....	138
Annexe 3 : Extrait du RDDECI	153
Annexe 4 : Palette végétale.....	162

TABLEAU DES SURFACES

	Surface en hectare	% du territoire
Zones URBAINES U		
Vocation dominante habitat		
UA1	5,79	0,18%
UA2	19,73	0,61%
UD	69,73	2,15%
UD1	1,45	0,04%
Sous-total	96,70	2,98%
Vocation dominante équipements		
Uep	7,73	0,24%
Uep1	0,45	0,01%
Uep2	0,58	0,02%
Sous-total	8,76	0,27%
Vocation dominante activités		
UE1	6,80	0,21%
UE2	4,45	0,14%
UE3	1,04	0,03%
Sous-total	12,29	0,38%
Total des zones URBAINES U	117,75	3,62%
Zones À URBANISER AU		
Vocation dominante habitat		
0AU	5,35	0,16%
1AU	3,20	0,10%
Total des zones À URBANISER AU	8,55	0,26%
Zones AGRICOLES A		
A	1 915,38	58,95%
A1	2,17	0,07%
An	8,37	0,26%
Total des zones AGRICOLES A	1 925,93	59,27%
Zones NATURELLES N		
N	1 166,13	35,89%
N2	2,54	0,08%
N3	12,01	0,37%
Nep1	3,04	0,09%
Nep2	9,33	0,29%
Nep3	0,63	0,02%
Nep4	3,47	0,11%
Total des zones NATURELLES N	1 197,14	36,84%
Total de la commune	3 249,37	100%

DEFINITIONS

PRECISIONS SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Extrait de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du Ministère du logement et de l'habitat issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme

Article 1. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

L'arrêté comporte une série de définitions générales. Il constitue le socle réglementaire et opposable des définitions aux collectivités territoriales dotées ou non d'un document d'urbanisme. Toutefois, les précisions et exemples suivants peuvent être apportés pour en éclairer l'application, elles sont issues du Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié en avril 2017.

1. Destination « exploitation agricole et forestière »

1.1. La sous-destination exploitation agricole

La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

1.2. La sous-destination exploitation forestière

La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

2. Destination « Habitat »

2.1. La sous-destination logement

La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L.151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L.151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des

prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

2.2. La sous-destination hébergement

La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. Destination de construction commerce et activité de service

3.1. La sous-destination artisanat et commerce de détail

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...).

3.2. La sous-destination restauration

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

3.3. La sous-destination commerce de gros

La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

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

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

3.5. La sous-destination cinéma

La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3.6. La sous-destination Hôtels

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique s'applique à tous les établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

3.7. La sous-destination autres hébergements touristiques

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

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

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

4.1. La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

4.2. La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

4.3. La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

4.4. La sous-destination salles d'art et de spectacles

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

4.5. La sous-destination équipements sportifs

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

4.6. La sous-destination autres équipements recevant du public

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

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

5.1. La sous-destination industrie

La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

5.2. La sous-destination entrepôt

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

5.3. La sous-destination bureau

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

5.4. La sous-destination centre de congrès et d'exposition

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Article 2. LA DIFFERENCIATION DES REGLES SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS

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

Article 3. COEXISTENCE DE PLUSIEURS DESTINATIONS AU SEIN D'UN MEME BATIMENT

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

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

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

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

Ainsi, à titre d'exemple :

- Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme ;
- A l'inverse un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

Il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage. Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

DEFINITIONS NATIONALES

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

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Article 1. ANNEXE

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

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

Article 2. EXTENSION

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

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

1. Complément apporté par le PLU :

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

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

Article 3. CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

Article 4. FAÇADES

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

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

Article 5. HAUTEUR

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

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

Article 6. LIMITES SEPARATIVES

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

Article 7. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

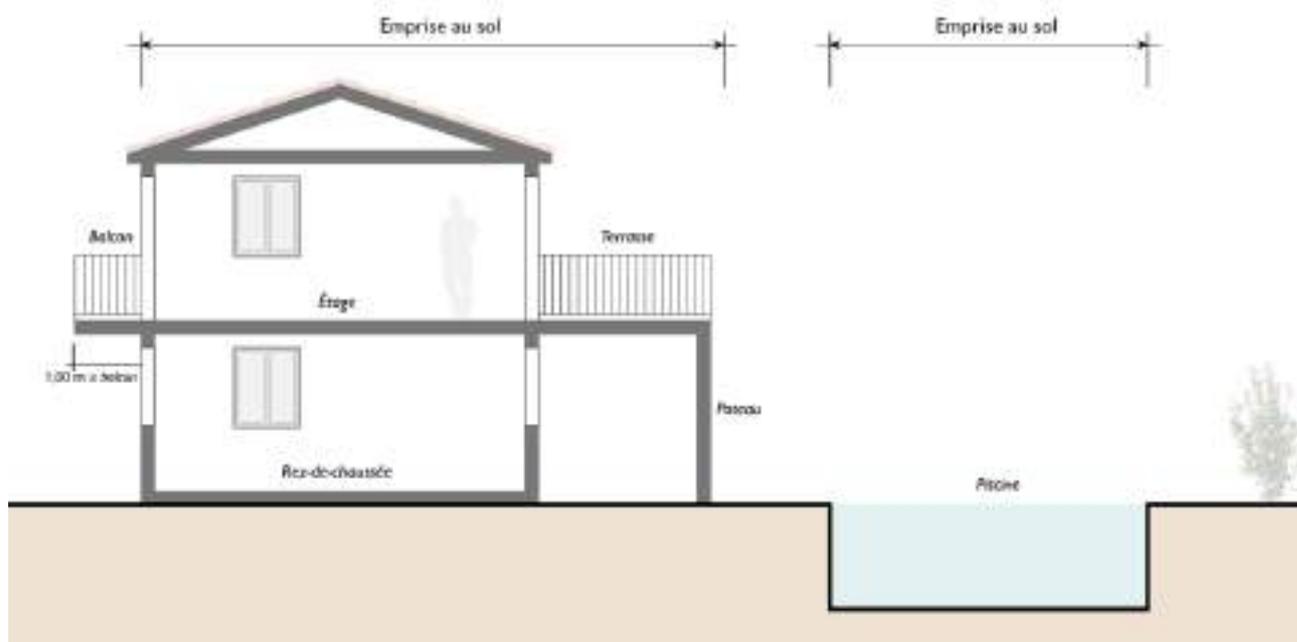
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau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

DEFINITIONS LOCALES

Article 1. EMPRISE AU SOL

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

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Article 2. ESPACES LIBRES

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

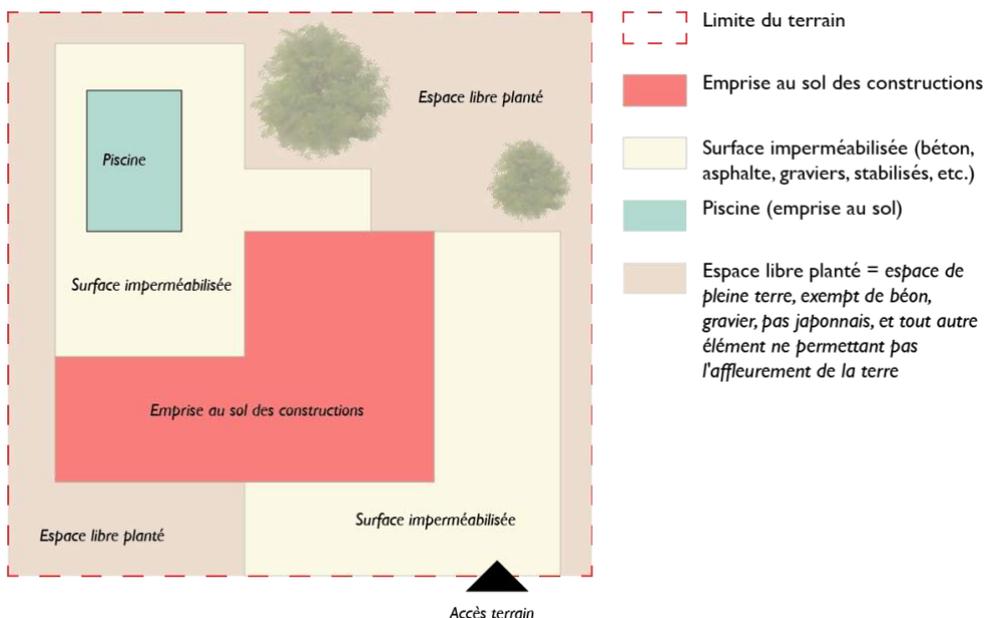


Schéma explicatif : définition de l'espace libre

Article 3. SOUTÈNEMENT / CLOTURE

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

Article 4. VOIE EN IMPASSE

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

Article 5. VOIRIE

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article 1. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

1. Campings et stationnement de caravanes

Les campings sont interdits en dehors des terrains aménagés à cet effet et situés dans les zones du PLU correspondant à cette vocation.

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent un habitat permanent prévu dans les zones d'accueil des gens du voyage.

2. Habitations légères de loisirs

L'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU.

3. Parcs d'attraction

Les parcs d'attraction sont interdits en toute zone du PLU.

4. Antennes érigées sur mats

Les antennes érigées sur les mâts sont interdites quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur parcelles.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les antennes érigées sur mâts ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5. Antennes relais de radiotéléphonie mobile

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;

- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

6. Dépôts à l'air libre, matériaux de construction ou de démolition, casses automobiles

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition et de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable délivrée par le maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-1-1333 en date du 19 mars 2002.

Les installations de casse automobile sont interdites en toute zone du PLU.

7. Installations de stockage et de traitement des déchets

Les autorisations d'installations de stockage et de traitement des déchets doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-1-1333 en date du 19 mars 2002.

8. Carrières

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le schéma départemental des carrières de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral no 2000-I-1401907 en date du 22 mai 2000. Elles devront également être compatibles avec le schéma régional des carrières dès lors que celui-ci sera approuvé.

De plus, l'exploitation, la création de carrière et l'aménagement de carrière n'est autorisée qu'en zone An.

9. Production d'énergie

9.1. Éoliennes

Sauf dans les cas ci-dessous, les éoliennes sont interdites.

En UD, les éoliennes à usage domestique sont autorisées. La hauteur totale maximale du mât est de 12,00 mètres comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

En A et N, les éoliennes sont autorisées. La hauteur totale maximale du mât est de 20,00 mètres comptés à partir du terrain naturel avant travaux. Les parcs éoliens d'une puissance totale installée de plus de 20 mégawatts sont interdits.

Les règles et prospectus édictés dans le règlement des zones ne s'applique pas aux éoliennes sauf si ces dernières sont explicitement citées.

9.2. Solaire

Les installations techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés destinées à la production d'énergie d'origine solaire reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie peuvent être autorisées en zone A et N. Dans ce cas, une adaptation du PLU sera réalisée afin de délimiter le ou les secteurs susceptibles de recevoir ce type d'installation notamment au regard des incidences sur l'environnement, l'agriculture et les paysages.

10. Constructions et installations susceptibles de générer une pollution des sols et des eaux souterraines

Dans les zones de sauvegarde des eaux identifiées par le SDAGE Rhône-Méditerranée reportées en annexe (pièce 4), l'implantation d'installations nouvelles qui mettent en œuvre des substances dangereuses susceptibles de générer une pollution des sols ou des eaux souterraines, notamment celles visées par la directive 2010/75/UE (« directive IED ») relative aux émissions industrielles peut être interdite.

11. Changement de destination

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

Article 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONES N ET A

Dans les zones naturelles définies par le PLU, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes (à condition qu'elles ne soient ni en ruine ni précaires) ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

L'interdiction du changement de destination ne s'applique pas à certaines constructions situées en zone A et N dès lors que le changement de destination répond à un enjeu architectural ou patrimonial et qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole. Les constructions concernées sont désignées dans le règlement en application de l'article R.151-35 du code de l'urbanisme.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace. La constructibilité des parcelles côté rue doit être privilégiée.

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

L'alignement est constitué selon les cas par :

- Un plan d'alignement approuvé,
- Un emplacement réservé pour la voirie,
- La limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

2.1. Dans les zones A et N

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

2.2. Dans les zones U et AU

Dans l'ensemble des zones U et AU, toute construction ou installation nouvelle, y compris les clôtures maçonnées, les affouillements et exhaussements des sols ne peuvent être réalisés dans une bande de 5,00 mètres de part et du haut des berges de certains cours d'eau. La distance de 5,00 mètres est

comptée horizontalement en tout point des constructions, installations, remblais et déblais. Les demandes de travaux devront justifier sur le plan masse du respect de cette prescription en tout point. Les cours d'eau soumis sont ceux identifiés sur la cartographie IGN et reportés à titre indicatif sur le plan des annexes du PLU en pièce 4.

Article 4. STATIONNEMENT

La réalisation d'emplacements dédiés au stationnement des vélos doit être conforme aux dispositions des articles L.113-18 à L.113-19 et R.113-11 à R.113-17 du code de la construction et de l'habitat et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Article 5. ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

2. Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

En toute zone du PLU, il peut être dérogé à la règle relative à l'aspect extérieur des constructions pour des projets intégrant des dispositifs bioclimatiques ou d'énergies renouvelables.

3. Éléments protégés pour motif culturel et patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les protections sont prises pour des motifs culturels, historique et architectural en vue de maintenir et valoriser le patrimoine bâti et végétal de Clermont-l'Hérault. Les éléments protégés peuvent correspondre à des constructions, des linéaires bâtis (murs anciens) et des éléments bâtis ponctuels (croix et calvaires, clapas, bories...) ou des surfaces boisées, des alignements et des arbres isolés témoignant un intérêt historique (parcs anciens...).

Comme rappelé dans le règlement de chaque zone et dans la notice en pièce 3.3, la réglementation suivante s'applique aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3.1. Cas général

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

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques, esthétiques ou de confort notamment, des prescriptions particulières pourront être édictées dans l'autorisation d'urbanisme.

3.2. Travaux sur immeuble et construction

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes et matériaux constructifs de l'époque de construction et tout mettre en œuvre pour préserver ou restaurer les éléments de modénature, décor, ferronnerie, serrurerie, menuiserie. Il pourra également être exigé la remise en état d'origine des façades lorsqu'elles ont subi des modifications préjudiciables à la qualité de la construction.

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la destruction de l'immeuble protégé, l'autorisation accordée si la salubrité ou la sécurité publique est engagée sera assortie de prescriptions visant à la reconstruction à l'identique de l'immeuble détruit tant sur son implantation, sa volumétrie, l'aspect des toitures, couvertures et façades (rythme et composition des façades, ouvertures et percements, modénatures, éléments de décors, etc.).

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble protégé, l'autorisation accordée sera assortie de prescriptions visant à conserver sa qualité et porteront notamment sur :

- l'aspect extérieur (couleurs/teintes, matériaux et finition des enduits...);
- le nombre, la forme et l'implantation des percements et ouvertures en façade;
- la nature des menuiseries, ferronneries, serrureries, métallerie (matériaux, aspect...);
- la nature et l'implantation des dispositifs de récupération des eaux de toiture (matériaux, aspect...).

3.3. Travaux sur bâti vernaculaire isolé

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et contribuer au maintien et à la remise en état des plaques, grilles, socle, marches, etc. liés à l'élément protégé.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme conduisant à la destruction ou à la modification de l'élément protégé ne pourront aboutir sur une réponse favorable.

En cas de nécessité (passage de voirie, projet de construction...), ils pourront, être déplacés dans un rayon d'au plus 20,00 mètres par rapport à sa position d'origine. Dans ce cas, il sera exigé leur restauration dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et leur mise en valeur par leur localisation et leur paysagement (plantations).

3.4. Travaux sur bâti linéaire

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et contribuer au maintien et à la remise en état des plaques, grilles, portails, portillons, etc. liés à l'élément protégé.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme conduisant à la destruction totale de l'élément protégé ne pourront aboutir sur une réponse favorable.

La modification d'un mur protégé peut être autorisée pour la création d'accès et voiries. Les percements sont limités, de façon non cumulative, à :

- 7,00 mètres de longueur par parcelle pour les accès ;
- 30,00 mètres de longueur sur la totalité de la longueur de l'élément protégé compris dans le périmètre de l'opération nécessitant la création de voiries.

L'arasement d'un mur protégé peut être autorisé dès lors qu'il ne concerne pas plus du quart de la hauteur existante et qu'il ne conduit pas à disposer des éléments incompatibles avec la qualité architecturale du mur (panneaux de bois, réhausses PVC...).

Tout sera mis en œuvre pour que les parties terminales et sommitales soient reprises qualitativement. De plus, les autorisations seront assorties de prescriptions qui pourront porter sur :

- les matériaux à mettre en œuvre ;
- la finition du mur (laissé non enduit, enduit et type d'enduit, couleur et teintes...);
- la nature des éléments à restaurer, à créer ou à recréer (grilles, portails, portillons...);
- la qualité des rehausses, portails et portillons éventuels (matériaux, aspect, hauteur, finition et détails...).

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux murs de soutènement dégradés ou détruits du fait de la pression naturelle des terres sur les ouvrages.

Article 6. ESPACE LIBRE

4. Éléments et espaces protégés

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » comme « Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1 ».

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

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

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

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

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

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

Dans les espaces paysagers à créer, il est exigé :

- la plantation d'un arbre par tranche de 50 m² d'emprise protégée ;
- la plantation de deux arbustes par tranche de 1 m² d'emprise protégé ; tous les 10 à 15 mètres ;
- pour toute artificialisation du sol, le maintien d'au moins 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...).

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

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

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

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

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.
- pour les espaces protégés surfaciques, pour toute artificialisation du sol, le maintien d'au moins 50% de l'emprise de la protection en espace perméable (gravier, stabilisé...) est exigé.

4.3. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7. ACCES

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 sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

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

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

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

À moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la même voie, il n'est autorisé qu'un seul accès ouvert sur la même voie par opération.

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

1. Accès sur le domaine routier départemental

Les sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite sont identifiées sur le règlement graphique.

De plus, la création d'accès particuliers sur le domaine public départemental pourra être interdite dès lors que les bonnes conditions de sécurité ne sont pas réunies. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs constructions sur un même secteur, les accès particuliers devront être regroupés afin de limiter leur nombre depuis le domaine public départemental.

Article 8. VOIRIE

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

Les 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 également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 logements et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut

faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC. Aussi, les voies en impasses desservant plus de 10 logements peuvent être admises dès lors qu'elles ne constituent pas une impasse pour les mobilités douces et qu'elles sont raccordées au réseau de mobilités douces existant ou futur.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.

1. Dimensions minimales des voiries

Les voiries nouvelles des zones U et AU doivent avoir pour dimensions minimales :

- 6,00 mètres lorsque la voie est à sens unique de circulation, dont 3,50 mètres de voie ;
- 8,50 mètres lorsque la voie est à double sens de circulation, dont 5,00 mètres de voie.

Pour mémoire, sont compris dans la largeur de la voirie les voies de circulation automobile, les trottoirs, les pistes et bandes cyclables, les stationnements de voirie (perpendiculaires ou parallèle), les espaces verts, noues, fossés, etc.

Article 9. DESERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

1.1. Dans les zones urbaines et à urbaniser

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

1.2. Dans les zones naturelles et agricoles

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante pour une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le(s) captage(s) ou forage(s) conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code l'urbanisme afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Défense incendie

2.1. Dans les zones urbaines et à urbaniser

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

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 200 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

2.2. Dans les zones agricoles et naturelles

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

3. Assainissement eaux usées

3.1. Dans les zones urbaines et à urbaniser desservies par un réseau d'assainissement collectif

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

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

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

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

3.2. Dans les zones naturelles et agricoles (zones N & A) et dans les zones à urbaniser non desservies par un réseau d'assainissement collectif

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

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

4. Assainissement eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels, soit la rétention et/ou la récupération des eaux de pluie. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder dès que possible.

4.1. Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduite dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrières des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée. Le niveau des planchers des constructions devra être défini en conséquence.

- Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.
- En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

4.2. Dans les zones à urbaniser

En plus des règles précédentes, dans les zones à urbaniser, les opérations d'aménagement d'ensemble devront mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires à compenser l'imperméabilisation des sols de l'opération (voiries et emprises publiques et constructions surfaces annexes inclus) à raison de 120 litres/m² imperméabilisé.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou à défaut d'une étude hydraulique existante ou à réaliser.

5. Électricité, Téléphone, Télédistribution

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent 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 réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

1. Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre ancien de Murviel-lès-Béziers dont le caractère architectural et urbain est affirmé. Le tissu urbain est dense avec des constructions édifiées le plus souvent en ordre continu.

Cette zone regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales sans nuisances notamment.

La zone UA est divisée en deux secteurs :

- UA1 : ce secteur correspond au noyau central du village édifié sous la forme d'une circulade médiévale qui constitue aujourd'hui les « boulevards de ceinture » (ancien remparts). Ce secteur est d'une époque antérieure au 20ème siècle pour la plus grande partie des constructions et présente un très fort intérêt architectural, patrimonial et culturel, notamment du fait de la présence de l'ancien château féodal, de la mairie et de l'église paroissiale Saint-Jean-Baptiste qui sont trois édifices emblématiques et chargés d'histoire du cœur de village.
- UA2 : ce secteur est contigu au précédent et vient se greffer à la circulade médiévale du cœur de village. Il correspond aux extensions urbaines du début du 20ème siècle communément appelées « faubourgs vigneron » du fait de l'essor de cette culture agricole qui a conduit à une extension du village pour aménager et construire des espaces plus importants hors des murs. Ce secteur a des caractéristiques urbaines et architecturales semblables à UA1 bien qu'elles puissent varier.

2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- **AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :**
 - Église paroissiale Saint-Jean-Baptiste, inscription par arrêté du 05 juillet 2006
 - Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques (Circulade), approuvé par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2007
- **AC2 : Servitude de protection des monuments naturels et sites**
 - Site du château féodal et de l'église Saint-Jean-Baptiste, classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003
- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbaridié PPE

3. Prescriptions particulières

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

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone UA est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** au sud de la zone ;
- un aléa incendie **TRÈS FAIBLE à FAIBLE** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent ;
- les nuisances sonores telles que définies par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-01014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont :

- RD19, de la rue Raymond Bernadou au lotissement les Ouribels, catégorie 4, bande affectée de 30 mètres de part et d'autre du bord de la voie ;
- RD19, du lotissement les Ouribels à Thézan-lès-Béziers, catégorie 3, bande affectée de 100 mètres de part et d'autre du bord de la voie.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UA – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- les aires de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- les installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

Article 2. UA –CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Exploitations agricoles et forestières

1.1. En secteur UA1

Les constructions à destination d'exploitation agricoles ou forestières sont interdites.

1.2. En secteur UA2

Les constructions à destination d'exploitation agricoles ou forestière sont admises à condition :

- Qu'elles entrent dans le cadre d'une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- Qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou de la reconstruction dans le même volume d'un bâtiment existant

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

2. Commerce et activités de services

Les sous-destinations de constructions et d'occupations du sol autorisées sous conditions pour les secteurs UA1 et UA2 sont admises sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

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

3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisées tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

4. Les entrepôts

En secteur UA2, les entrepôts commerciaux, artisanaux ou agricoles sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales, artisanales ou agricoles existantes à proximité.

En secteur UA1, les constructions à destination d'entrepôts sont interdites.

5. Installations classées pour l'environnement

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

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;

- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

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

6. Changement de destination

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

7. Divisions

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L111-6-1-2 du code de la construction).

8. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UA – MIXITE SOCIALE

Toute opération conduisant à la création de plus de 3 logements consacrera au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés. Le nombre de logements aidés sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés arrondi à 25). Cette disposition s'applique également aux divisions d'immeubles existants sans création de surface de plancher.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UA – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques les desservant. Cette disposition s'applique également aux voies privées non ouvertes à la circulation publique ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

1.1. Balcons

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

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

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

1.1.1. En secteur UA1

Les balcons débordant de plus de 0,30 mètre sur le domaine public sont interdits. Pour les grilles et les garde-corps, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont proscrits. Les garde-corps à créer doivent être constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse. Les balustres sont interdits.

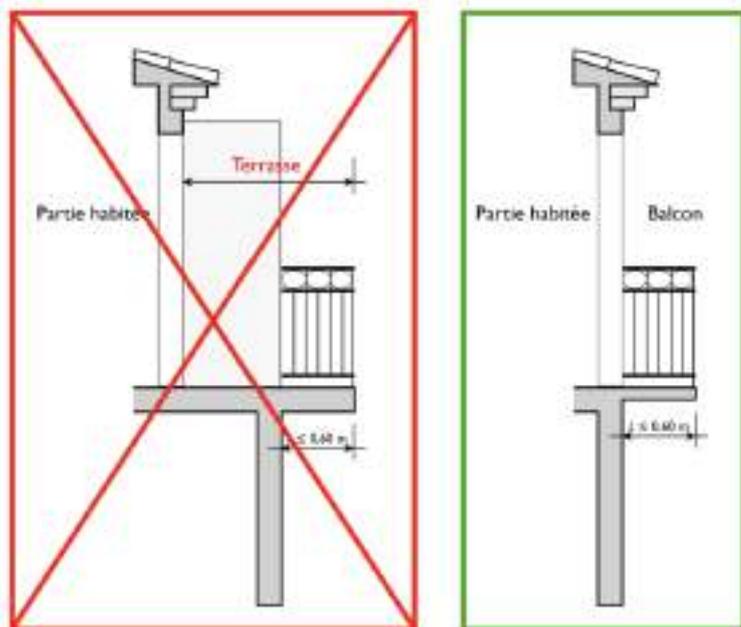


Schéma explicatif : définition d'un balcon

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. En secteur UA1

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

2.2. En secteur UA2

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, c'est-à-dire sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 10,00 mètres.

2.3. Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone UA

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant,
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative,
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

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

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

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

Les locaux techniques sont soumis aux règles applicables aux constructions.

4. Hauteur des constructions

4.1. Hauteur totale

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

Lorsque le terrain est en pente, les façades des constructions sont divisées en section d'au plus 20 mètres de longueur et la hauteur totale est mesurée au centre de chaque section. Pour les constructions nouvelles, chaque section devra être de longueur identique afin de restituer une partition des façades proches des constructions existantes.

4.1.1. En secteur UA1

La hauteur totale des constructions est de **15,00 mètres maximum** avec au plus 4 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+3).

4.1.2. En secteur UA2

La hauteur totale des constructions est de **12,00 mètres maximum** avec au plus 3 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+2).

4.2. Hauteur relative

Pour conserver le caractère du centre ancien, les règles de hauteur peuvent être adaptées aux volumes bâtis existants. La règle de hauteur relative, lorsqu'il en est fait usage, se substitue à la règle de hauteur totale. Cette règle est applicable à toute construction nouvelle et/ou surélévation de construction existante.

La hauteur relative est mesurée à partir des voies et emprises publiques jusqu'à l'égout ou l'acrotère de la construction.

4.2.1. En secteur UA1

La hauteur relative maximale autorisée est celle de la construction mitoyenne la plus élevée. Le nombre de niveaux est limité à :

- 3 niveaux (R+2) quand les voies et emprises publiques qui desservent les constructions ont une largeur intérieure à 5,00 mètres,
- 4 niveaux (R+3) quand les voies et emprises publiques qui desservent les constructions ont une largeur supérieure à 5,00 mètres.

La différence de hauteur entre deux rives d'égouts ou deux acrotères voisins sera de 3,50 mètres maximum. Deux immeubles mitoyens ne peuvent avoir une différence de plus d'un niveau entre eux. Exemple :

- R+1/R+3/R+3 = interdit
- R+3/R+2/R+3 = autorisé

Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.

4.2.2. En secteur UA2

La hauteur relative maximale autorisée est celle de la construction mitoyenne la plus élevée.

La différence de hauteur entre deux rives d'égouts ou deux acrotères voisins sera de 3,50 mètres maximum. Deux immeubles mitoyens ne peuvent avoir une différence de plus d'un niveau entre eux. Exemple :

- R+0/R+2/R+2 = interdit
- R+2/R+1/R+2 = autorisé

Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.

4.3. Hauteur en limites séparatives

Les constructions annexes implantées en limites séparatives auront une hauteur totale maximale de 4,50 mètres.

Article 5. UA – STATIONNEMENT

1. Pour les constructions à destination d'habitation

En aucun cas un même emplacement de stationnement peut être affecté à plusieurs logements.

Dans tous les cas, il sera exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation prévoyant 2 logements et plus, le logement éventuellement existant avant division est compté dans le calcul des obligations de stationnement.

Le pétitionnaire devra démontrer que l'accès aux emplacements de stationnement est suffisamment dimensionné pour chaque véhicule et qu'il ne génère aucune gêne ou trouble à la circulation sur les voies et emprises publiques qui les desservent.

1.1. Logements existants

Les places de stationnement existantes doivent être maintenues. Lorsqu'il existe plus de deux places par logement existant, les places supplémentaires peuvent être affectées à d'autres logements créés.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions du présent article n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

1.2. Nouveaux logements

Il est exigé la création d'au moins 2 places de stationnement pour tout nouveau logement en plus des emplacements existants affectés aux logements maintenus. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux divisions d'immeubles en plusieurs logements avec ou sans changement de destination.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,20 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

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

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

2. Pour les autres destinations et sous-destination de construction

Si des stationnements sont réalisés, le nombre de places sera proportionné aux besoins des établissements, à la fois pour le personnel et les visiteurs éventuels. Un minimum d'une place de stationnement par emploi sera réalisé.

3. Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application du 1 de l'article 4 de la zone UA est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres des constructions, les places nécessaires qui lui font défaut.

Article 6. UA – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

1. Toiture et couverture

1.1. Toitures

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

Les toitures des constructions existantes supérieures à 35% peuvent être conservées dès lors qu'aucune intervention sur la maçonnerie n'est nécessaire. Dans le cas où la maçonnerie doit être modifiée (rehausse d'une construction), la pente de toiture devra être ramenée entre 20% et 35%.

Pour les constructions nouvelles et reconstruction après une démolition, les pentes de toitures seront comprises entre 20% et 35%.

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

Les débords de toit seront conservés et restaurés ou restitués.

En secteur UA1, les toitures terrasses sont interdites.

En secteur UA2, les terrasses et toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées et accessibles.

1.2. Couverture

Les couvertures des toits doivent être couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite de couleur chaude et non uniforme.

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

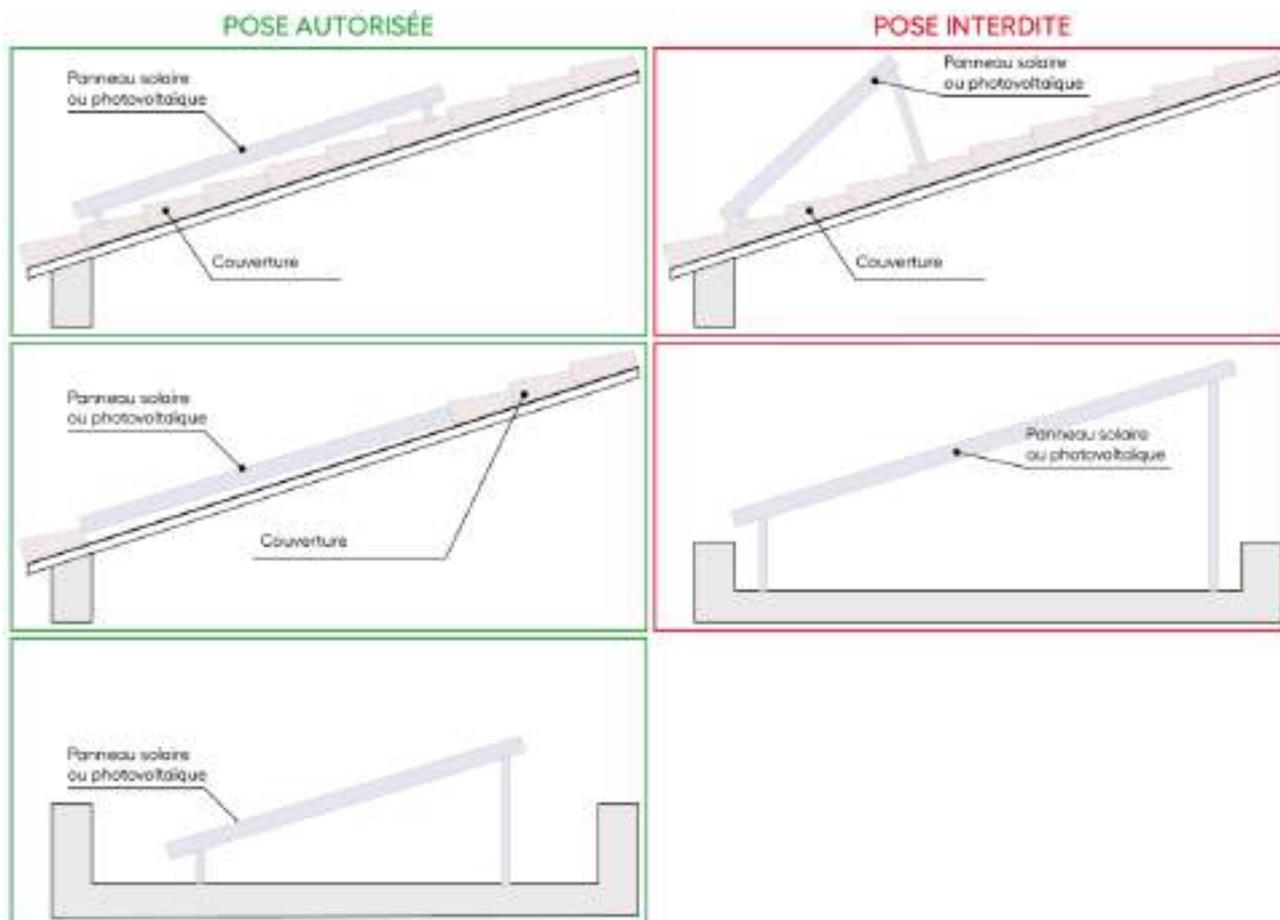


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

1.3. Finition des couvertures

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

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

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

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

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

1.4. Terrasse en toiture

Seules les terrasses par « éventrement de toiture » et « à la manière de séchoir » sont autorisées.

Dans le cas d'une création par « éventrement de la toiture », les conditions suivantes doivent être réunies :

- Être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- Être située au dernier niveau de la construction,
- Préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- Maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- Conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,

- Restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle.

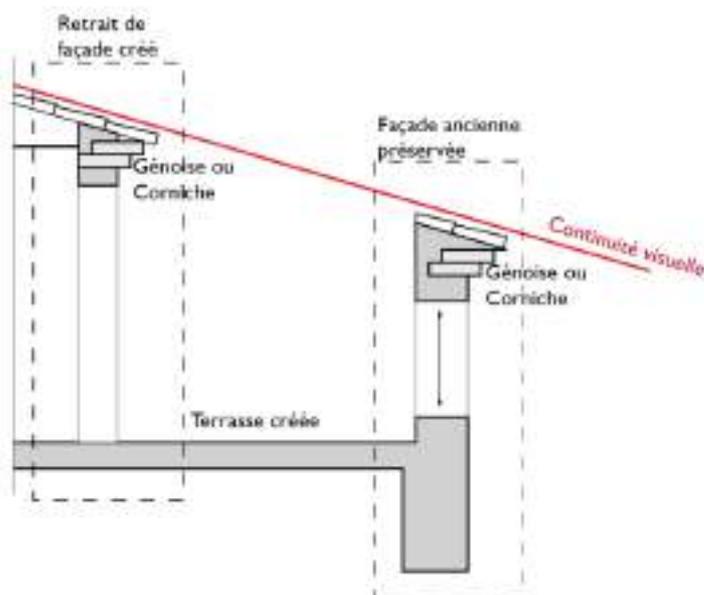


Schéma explicatif : Principe de respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement

Les terrasses par éventrement de toiture sont assimilées à des toits terrasses.

Dans le cas d'une création « à la manière de séchoirs », les conditions suivantes doivent être réunies :

- être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- si elles sont situées au dernier niveau, qu'elles soient intégralement couvertes ;
- que la trame de la façade d'origine soit restituée dans le cas où la construction est surélevée ;
- que la façade d'origine soit préservée dans son ensemble si la construction n'est pas surélevée ;
- que, le cas échéant, les poteaux soient de section carrée ou rectangulaire.

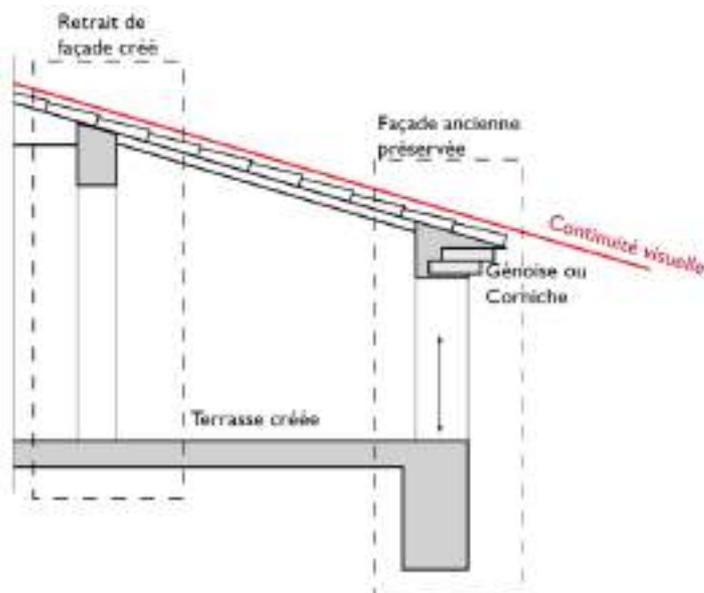


Schéma explicatif : Principe de création d'une terrasse en toiture « à la manière de séchoirs »

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

1.5. Ouvrages techniques - Châssis de toit - Cheminées

1.5.1. Ouvrages techniques et les éléments situés en toiture

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

1.5.2. Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture

La surface totale des châssis de toit ne pourra excéder 15% du pan de couverture. Chaque châssis sera d'une surface inférieure à 1 m². Leur localisation devra être étudiée de manière à limiter leur impact visuel. Ils seront notamment axés sur les travées des baies de la façade concernée.

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

1.5.3. Souches de cheminée

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

1.5.4. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

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

Les gargouilles sont interdites.

2. Aspect des façades

Les constructions doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue. Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

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

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

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

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

2.1. Colorimétrie des façades

Les teintes des crêpis de façades, des murs de clôture et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans le village. Les teintes utilisées devront être conformes au nuancier applicable sur la commune, annexé au présent règlement.

2.2. Constructions contemporaines

En zone UA2, les constructions contemporaines (bardage bois ou métallique (zinc, aluminium...), ouvertures et percements horizontaux, etc.) peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes et qu'elles ne nuisent pas au maintien du caractère de la zone.

3. Éléments d'architecture

3.1. Percements – encadrements

3.1.1. Percements sur les voies et emprises publiques

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures donnant sur les voies et emprises publiques auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de 1 x 1,5 à 1 x 2).

En zone UA2, les constructions contemporaines* peuvent déroger à la règle précédente et intégrer des ouvertures et percements horizontaux dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes et qu'elles ne nuisent pas au maintien du caractère de la zone.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris. On veillera particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel des façades existantes en cas de réalisation de nouvelles ouvertures. Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc).

**la notion de construction contemporaine ne couvre pas les constructions modernes au style néo-régional propre aux habitations pavillonnaires de l'Hérault et notamment de Murviel-lès-Béziers.*

3.1.2. Ordonnancement des ouvertures sur les voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, les rythmes de façade, le rapport plein-vide et les caractéristiques dimensionnelles des ouvertures doivent être respectés. En outre, lorsque la façade d'origine présente un alignement des axes de baies, celui-ci devra être maintenu et poursuivi dans le cas de nouveaux percements. Aussi, les nouveaux percements seront en harmonie dimensionnelle avec ceux existants lorsqu'ils ne sont pas de la même dimension. Lorsque la façade ne présente pas d'alignement des axes de baies, un soin particulier sera porté à la composition des pleins et des vides afin d'assurer un équilibre et une répartition harmonieuse des ouvertures en façade.

Les nouvelles constructions devront s'inspirer de celles existantes dans la composition des pleins et des vides et des rythmes. En outre, l'alignement des axes de baies est imposé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux façades situées sur les terrasses en toiture dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

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



Schéma explicatif : alignement des axes des ouvertures en façade

3.2. Encadrements

Les encadrements de baies saillantes en pierre de taille appareillée doivent être systématiquement conservés. Ils seront créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

4. Les menuiseries et éléments menuisés

Les menuiseries vitrées donnant sur les voies et emprises publiques devront être divisées en grands carreaux. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions contemporaines en opposition avec l'architecture traditionnelle de la zone ainsi qu'aux menuiseries vitrées des terrasses en toiture dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

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

4.1. Volets

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

4.2. Stores

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

4.3. Garde-corps, main courante, grille de défense

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

5. Ferronneries – serrureries - métalleries

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

6. Création de terrasses

La création de terrasses non intégrées aux toitures est autorisée dans le prolongement du niveau du bâti dès lors qu'elle est située à l'arrière de la parcelle et de façon la moins visible depuis les voies et emprises publiques.

Les terrasses peuvent être interdites si elles sont susceptibles de nuire à la qualité du cadre de vie et de créer des vis-à-vis substantiels sur les fonds voisins.

7. Compteurs - Climatiseurs - Boite aux lettres

7.1. Compteurs

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

7.2. Climatiseurs

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

8. Paraboles – Antennes – Lignes électriques

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel. En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

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

Article 7. UA – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des espaces de pleine terre non imperméabilisés et non artificialisés.

Un minimum de surfaces libres de toute construction, doit être maintenu et planté. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement par tranche de 4 places.

1.1. En secteur UA2

Pour les parcelles d'une superficie comprise entre 200 et 400m², au moins 10% du terrain doit être réservé en espaces libres.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure 400m², le coefficient d'espace libre est augmenté de 5% par tranche de 100 m² de surface parcellaire supplémentaire dans la limite de 30%. Exemple :

- Pour les parcelles de 400m² à 499 m², au moins 15% du terrain doit être réservé en espaces libres
- Pour les parcelles au-delà de 499 m², au moins 20% du terrain doit être réservé en espaces libres

2. Éléments et espaces protégés

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2.3. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3. Clôtures

3.1. Aspects généraux

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

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspects extérieur des façades. Les murs destinés à être enduits doivent l'être sur toutes leurs faces.

Les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser les vues sur les espaces libres et sur les espaces verts des îlots.

3.2. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

La hauteur des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques est de 1,60 mètre maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini des voies et emprises publiques. Elles doivent être réalisées par un mur enduit.

Les murs réalisés en pierre sèche ou de blocage ne seront pas enduits. Les autres murs réalisés en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces de finition talochée.

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

3.3. Composition des clôtures en limite séparative de lots

En limite séparative de lots les clôtures peuvent avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres constituées d'un mur enduit de 1,40 mètre maximale surmonté d'un grillage sauf convention contraire entre voisins, sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UA – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Voir article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2. Voirie

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2. Défense incendie

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3. Assainissement eaux usées

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

6. Ordures ménagères

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

1. Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent de Murviel-lès-Béziers constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé sous la forme de lotissements de moyenne à faible densité (lotissements d'habitat pavillonnaire, lotissements d'habitat groupé, etc).

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

L'objectif est de maintenir le caractère résidentiel de la zone et ses caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, notamment par la présence d'espaces libres de pleine terre paysagers.

2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbaridié PPE

3. Prescriptions particulières

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

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- un secteur de périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble chemin de l'Horte au titre de l'article R.151-221 du code de l'urbanisme.

La zone UD est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone UD est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** au sud de la zone ;
- un aléa incendie **TRÈS FAIBLE à EXCEPTIONNEL** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent ;
- les nuisances sonores telles que définies par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-01014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont :
 - RD19, du lotissement les Ouribels à Thézan-lès-Béziers, catégorie 3, bande affectée de 100 mètres de part et d'autre du bord de la voie.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UD – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- les dépôts à l'air libre ou non,
- les aires de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- les installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

Article 2. UD –CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Exploitations agricoles

Les extensions des exploitations agricoles et les nouvelles exploitations agricoles qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

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

2. Commerces et activités de services

Les constructions à destination de commerces et d'activités de services sont admises sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

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

3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

4. Les bureaux

Les constructions à destination de bureaux sont admises sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

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

5. Installations classées pour l'environnement

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

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

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

6. Changement de destination

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

7. Divisions

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L111-6-1-2 du code de la construction).

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. En aucun cas elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

8. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UD – MIXITE SOCIALE

Toute opération conduisant à la création de plus de 3 logements consacrerait au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés. Le nombre de logements aidés sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés arrondi à 25). Cette disposition s'applique également aux divisions d'immeubles existants sans création de surface de plancher.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UD – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement,
- Lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8,00 mètres d'emprise totale.

Les pergolas et carports d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² peuvent être autorisées en limite des voies et emprises publiques.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite est autorisée lorsque les constructions, hors pergolas et carports, ont une longueur cumulée sur la même limite de 10,00 mètres et que leur hauteur totale est au plus égale à 4,00 mètres. Quand ces conditions ne sont pas réunies, les constructions doivent s'implanter à un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait soit inférieur à 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives ($H/2 \geq 3,00$ mètres).

Les pergolas et carports d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² peuvent être autorisées en limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à 15,00 mètres ;
- Lorsque la construction peut être adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- Lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération d'ensemble.

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,00 mètre de toute limite.

Les locaux techniques et autres annexes sont soumis aux règles applicables aux constructions.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation de la construction afin qu'elle soit la moins perceptible depuis l'espace public.

4. Hauteur des constructions

4.1. Hauteur totale

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

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

La hauteur totale maximale des constructions est de 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+1).

En UD1, la hauteur totale est fixée à 12,00 mètres maximum, avec au plus 3 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+2).

Article 5. UD – STATIONNEMENT

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

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile mais également au services publics et assimilés (courriers et colis).

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

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres (**hors espace d'évolution des véhicules**).

1. Pour les logements

Il sera réalisé pour les constructions à destination de logement au minimum 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement.

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

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement dans les espaces collectifs. Le nombre de place sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

2. Pour les hébergements

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

- 1 place de stationnement véhicule par emploi ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées.

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

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

3. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments de bureaux d'une surface de plancher de moins de 300 m², il sera réalisé un minimum de 2 emplacements vélos sécurisés.

Pour les bâtiments de bureaux d'une surface de plancher de plus de 300 m², il sera réalisé un minimum de 5 emplacements vélos sécurisés et un seuil minimal d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

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

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m² de surface de plancher et 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement.

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

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

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé, ainsi que 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Article 6. UD – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

1. Toitures

Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser 35% ni être inférieures à 20%.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% maximum du rez-de-chaussée construit.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Toute toiture doit comporter un débord constitué soit d'une génoise (1 à 2 rangs), soit d'une corniche, soit d'un débord par avancée de charpente qui sera obligatoirement habillé.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibreciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

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

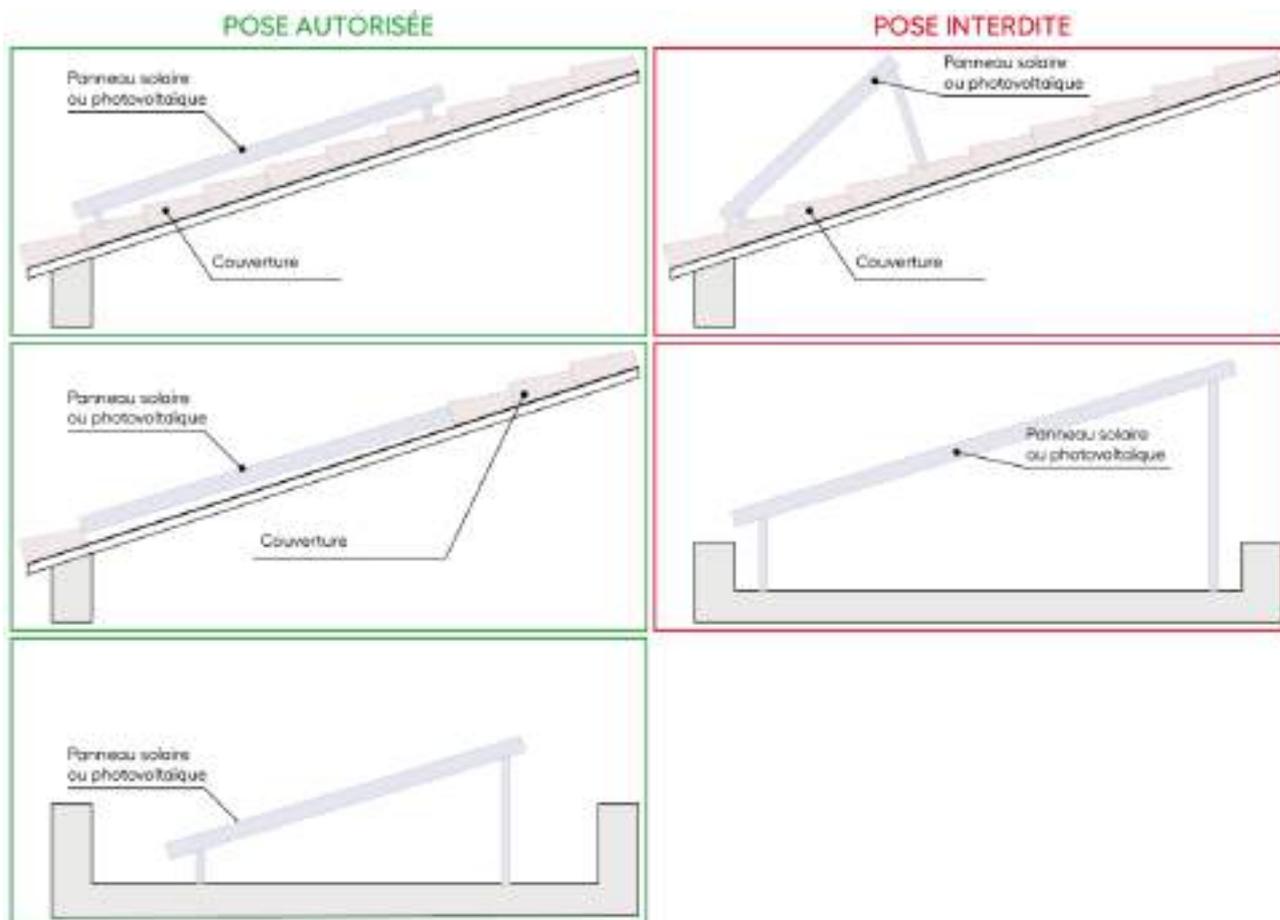


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

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

3. Façades

Les dispositions ci-après s’appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L’utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d’entrée, etc.).

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

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

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d’aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

4. Menuiseries

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

4.1. Volets

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

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits. Les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités

architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

4.2. Habillage des débords de toiture

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

5. Ferronneries

Les éléments de ferronnerie, serrurerie et métallerie extérieurs tels que garde-corps et grilles de défense respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

6. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

7. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

Article 7. UD – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Pour les terrains d'une surface inférieure à 300 m², 75% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface comprise entre 300 m² et 500 m², 60% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m², 50% de l'assiette foncière des constructions.

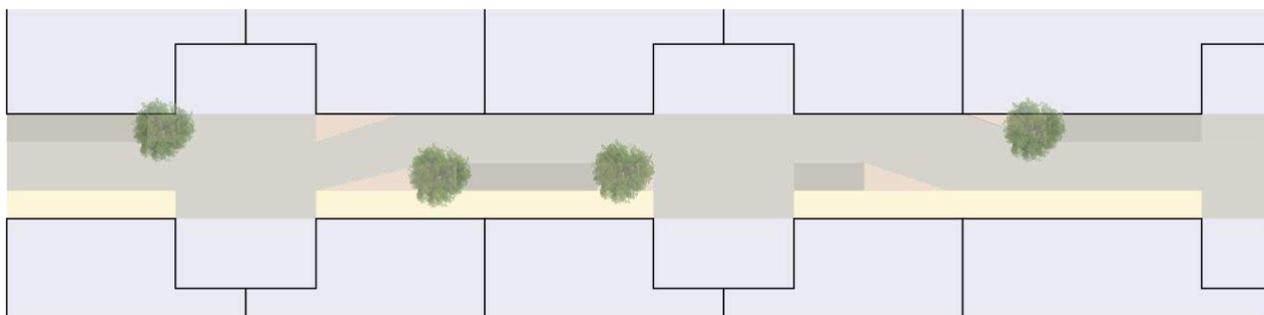
2. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à :

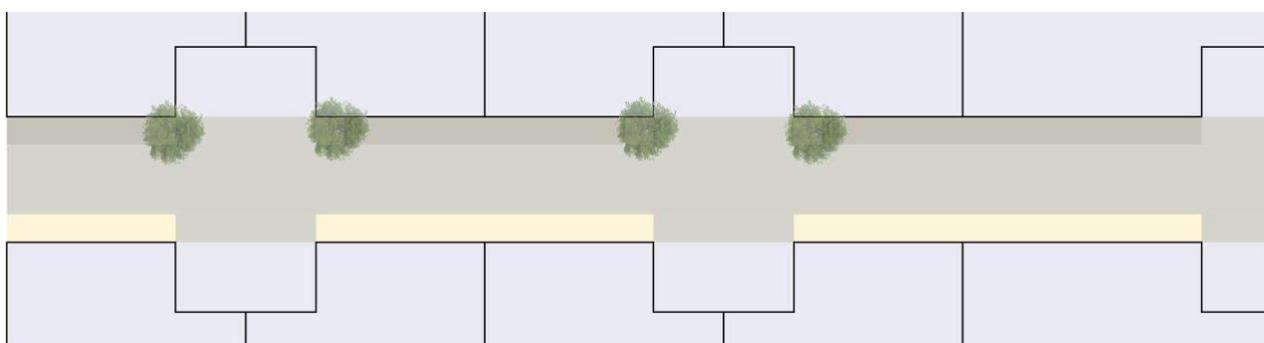
- Pour les terrains d'une surface inférieure à 300 m², 10% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface comprise entre 300 m² et 500 m², 15% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m², 20% de l'assiette foncière des constructions.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

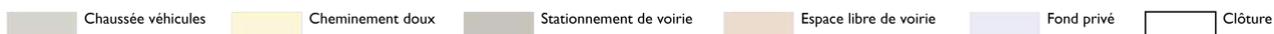
- 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 147 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).



EXEMPLE 1



EXEMPLE 2



Schémas explicatifs : application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Éléments et espaces protégés

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3.3. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

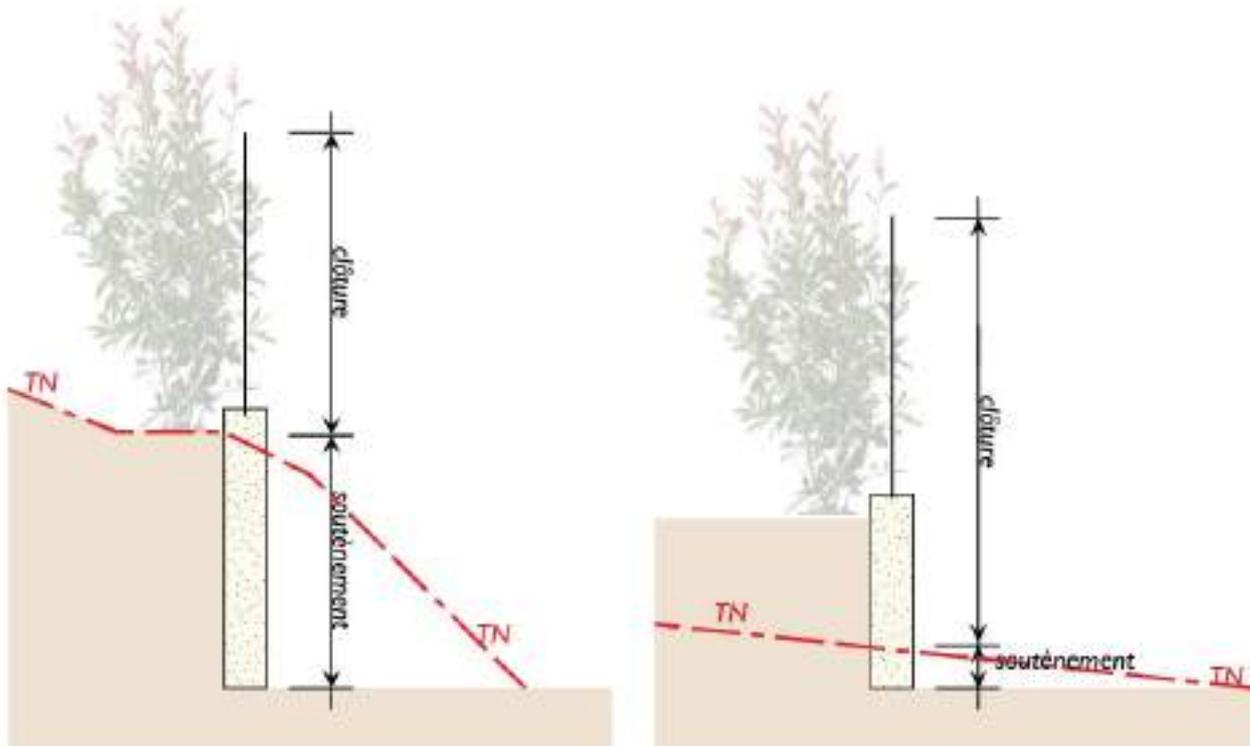
Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Clôtures

4.1. Aspects généraux des soutènements

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

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



Schémas explicatifs : définition du soutènement

4.2. Aspects généraux des clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction.

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, de haies vives ou de claires voies.

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

L'ensemble des clôtures peut être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

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

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

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

4.3. Prescriptions particulières aux clôtures

La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur des murs bahuts pourra varier en fonction de la topographie des lieux :

- Terrain en pente,

- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

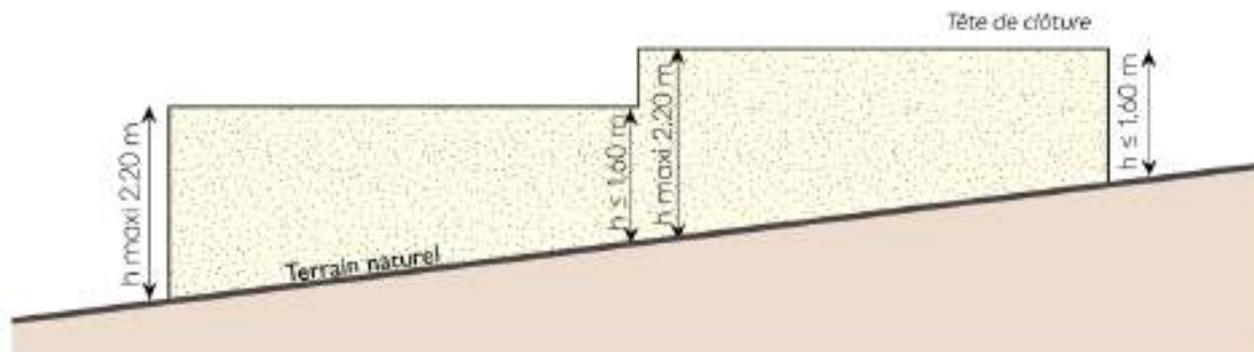


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

La hauteur des clôtures sur soutènement est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits au-delà d'une hauteur totale de 3,00 mètres.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

5. Compteurs - Boîte aux lettres

5.1. Compteurs

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existant, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

5.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures (sans saillie). Elles seront situées à proximité des accès des parcelles et de façon accessible depuis les voies publiques.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres seront regroupées.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**Article 8. UD – ACCES ET VOIRIE**

1. Accès

Voir l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. UD – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

1. Caractère de la zone

La zone Uep concerne des secteurs de la commune où sont implantés des équipements d'intérêt collectif et services publics sur des emprises significatives et dont l'organisation urbaine et l'aspect des constructions sont singuliers dans le paysage urbain de Murviel-lès-Béziers. L'objectif est de maintenir ces espaces, leurs caractéristiques et leur vocation afin de permettre le développement de l'offre d'équipements dans la commune, mais aussi le renouvellement et le renforcement de l'offre existante.

La zone Uep couvre 3 secteurs du village :

- À l'est, ce secteur accueille une diversité d'équipements tels que écoles, gymnase, halle de sports, terrains de tennis, football et basket, boulodromes, aire de jeux... ;
- Au cœur de village, ce secteur accueille l'EHPAD et ses extensions future et des services en lien avec des activités médicales et paramédicales ;
- Au sud, ce secteur accueille la station d'épuration de Murviel-lès-Béziers.

La zone Uep comprend un sous-secteur Uep1 au cœur du village. Il permet la réalisation d'activités de services, en lien avec le pôle médical communal.

2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE

3. Prescriptions particulières

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

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

4. Risques et nuisances

La zone Uep est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles MOYEN à FORT au sud de la zone ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent ;

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UEP – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- les aires de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- les installations de stockage et traitements des déchets,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

Article 2. UEP – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Hébergement

Seuls les hébergements de type EHPAD, maison de retraite, résidence étudiante (gestion CROUS) et foyers de travailleurs sont admis dans la zone.

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

Les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement en Uep1, en lien avec le pôle médical communal.

Article 3. UEP – MIXITE SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UEP – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement ou à un retrait d'au moins 2,00 mètres de toute limite.

En Uep1, les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

2. Hauteur des constructions

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

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres. Toutefois, pour les hébergements, la hauteur totale maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres.

Article 5. UEP – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

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

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile et devra aménager les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

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

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des équipements, à la fois pour le personnel et les visiteurs et au regard des capacités de stationnement déjà présentes dans la zone afin de favoriser leur mutualisation.

Les nouvelles aires de stationnement devront comporter une part minimale de 50% d'emplacements perméables quel que soit le procédé utilisé.

Article 6. UEP – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

1. Couverture

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

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

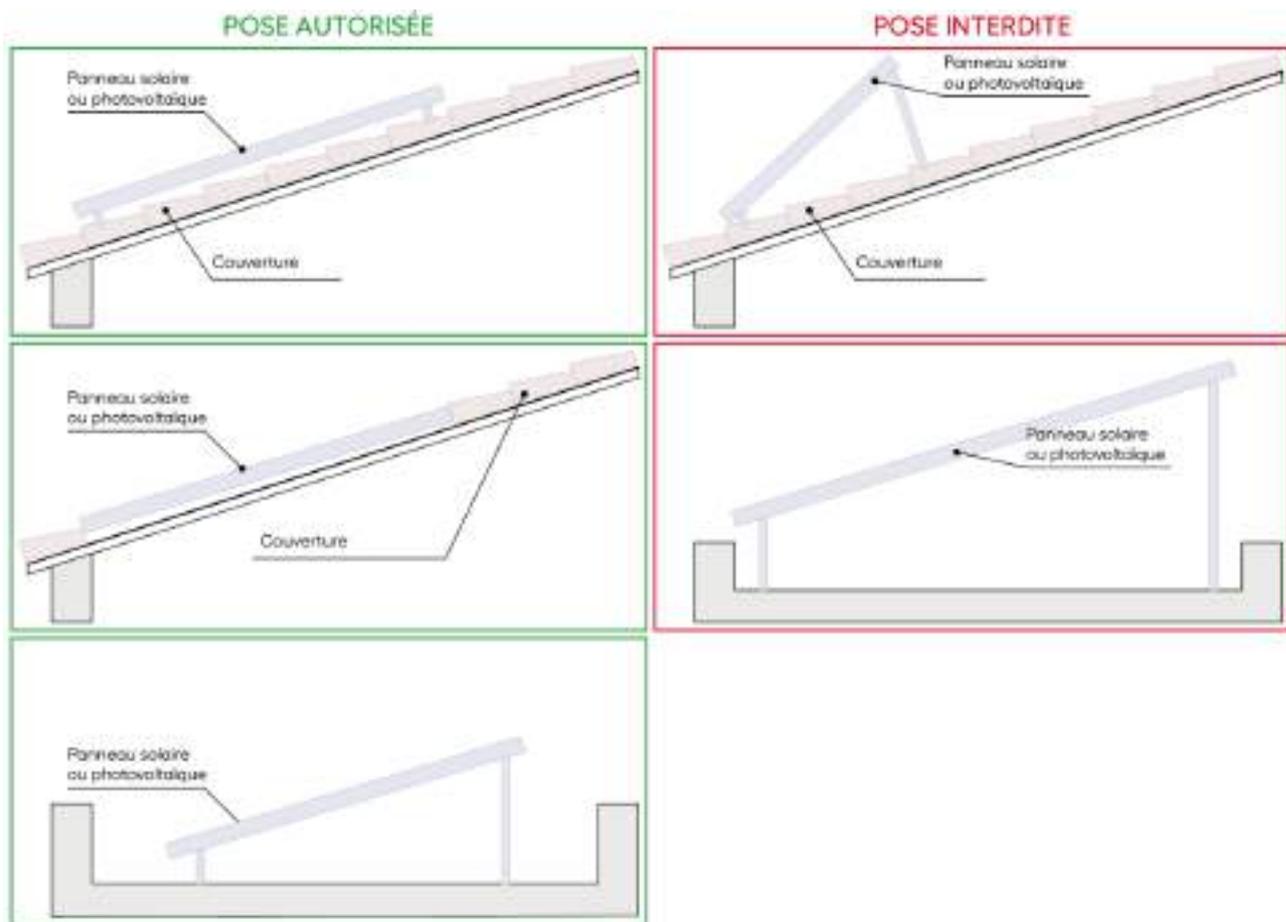


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

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

2. Façades

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux). Pour les extensions et surélévations d'une construction existante, les nouveaux linteaux pourront être identiques ou similaires à ceux existants.

3. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

4. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

5. Lignes électriques

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

Article 7. UEP – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

2. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 20% minimum de l'assiette foncière de la construction.

Les espaces libres doivent être plantés avec des essences locales et respecter une densité minimale de plantation d'un arbre par tranche de 100 m² de terrain.

Les ouvrages de rétention perméables doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² avec un minimum d'un arbre.

Les aires de stationnement perméables doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Éléments et espaces protégés

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

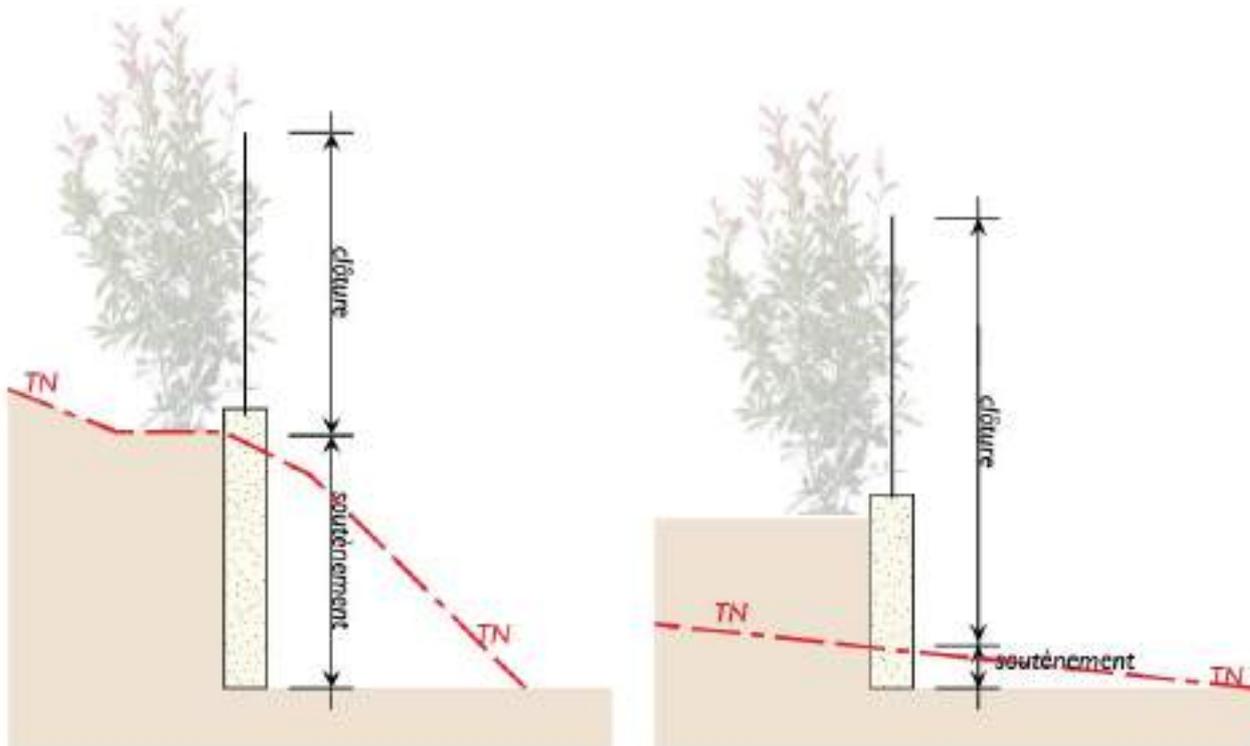
Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Clôtures

4.1. Aspects généraux des soutènements

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

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



Schémas explicatifs : définition du soutènement

4.2. Aspects généraux des clôtures

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

L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

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

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

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

4.3. Prescriptions particulières aux clôtures

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

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

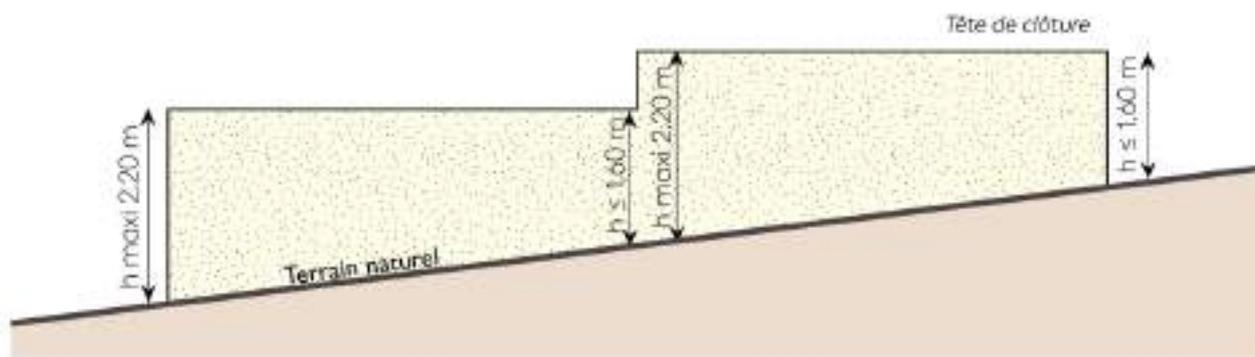


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs clôtures toute hauteur (maximum 1,60 mètre) sont autorisés au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Ils seront enduits sur toutes les faces et intégreront, le cas échéant, les coffrets techniques et boîtes aux lettres (sans saillie).

4.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

5. Compteurs - Boîte aux lettres

5.1. Compteurs

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés de préférence. Ils seront intégrés aux clôtures.

5.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures (sans saillie).

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UEP – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. UEP – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible

les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

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

1. Eau potable

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP2

1. Caractère de la zone

La zone Uep2 concerne un secteur au nord-est du village sur l'entrée de ville depuis Saint-Geniès-de-Fontedit. Ce secteur à vocation à accueillir des services publics et en particulier la nouvelle gendarmerie de Murviel-lès-Béziers.

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone Uep2 n'est pas concernée par les Servitudes d'Utilité Publique.

3. Prescriptions particulières

La zone Uep2 est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone Uep2 est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles MOYEN.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UEP2 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- les aires de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- les installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

Article 2. UEP2 – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Logements

Les logements sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et en particulier à la future gendarmerie de Murviel-lès-Béziers.

Article 3. UEP2 – MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UEP2 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 3,00 mètres de toute limite.

2. Hauteur des constructions

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

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à :

- 8,50 mètres pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- 12,00 mètres et R+2 pour les logements.

Article 5. UEP2 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

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

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile et devra aménager les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

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

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des équipements, à la fois pour le personnel et les visiteurs et au regard des capacités de stationnement déjà présentes dans la zone afin de favoriser leur mutualisation.

Les nouvelles aires de stationnement devront comporter une part minimale de 50% d'emplacements perméables quel que soit le procédé utilisé.

Article 6. UEP2 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

1. Toitures

Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser 35% ni être inférieures à 20%.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% maximum du rez-de-chaussée construit.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Toute toiture doit comporter un débord constitué soit d'une génoise (1 à 2 rangs), soit d'une corniche, soit d'un débord par avancée de charpente qui sera obligatoirement habillé.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibreciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

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

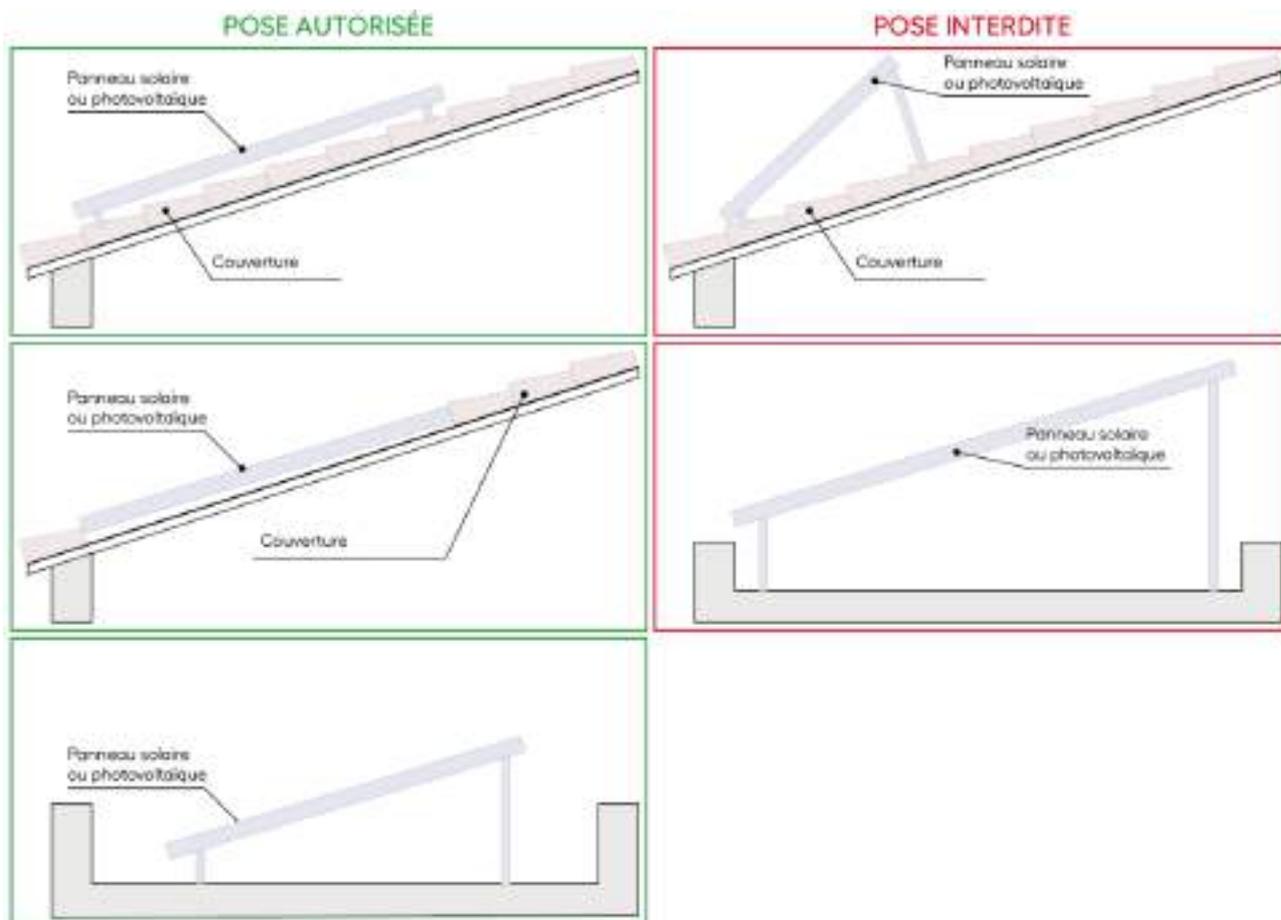


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

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

3. Façades

Les dispositions ci-après s’appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L’utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d’entrée, etc.).

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

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

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d’aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

4. Menuiseries

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

4.1. Volets

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

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits. Les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités

architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

4.2. Habillage des débords de toiture

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

5. Ferronneries

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

6. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

7. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

Article 7. UEP2 – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de l'assiette foncière des constructions.

2. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à 15% de l'assiette foncière des constructions.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 147 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu.

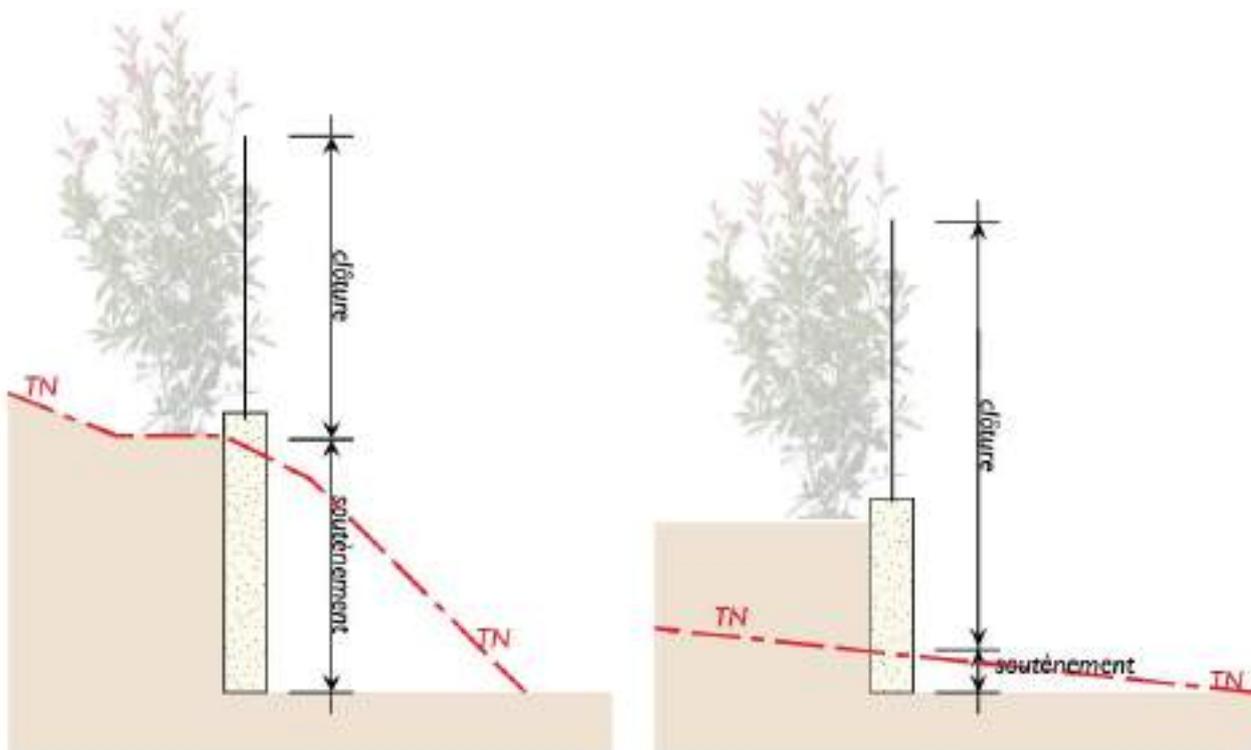
Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Clôtures

3.1. Aspects généraux des soutènements

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

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



Schémas explicatifs : définition du soutènement

3.2. Aspects généraux des clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction.

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, de haies vives ou de claires voies.

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

L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

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

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

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

3.3. Prescriptions particulières aux clôtures

La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur des murs bahuts pourra varier en fonction de la topographie des lieux :

- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

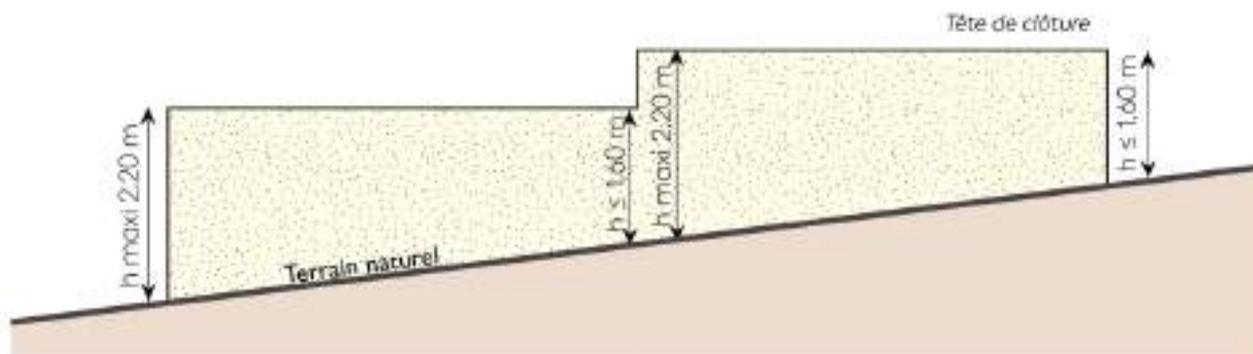


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

3.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

La hauteur des clôtures sur soutènement est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits au-delà d'une hauteur totale de 3,00 mètres.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

4. Compteurs - Boîte aux lettres

4.1. Compteurs

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existant, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

4.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures (sans saillie). Elles seront situées à proximité des accès des parcelles et de façon accessible depuis les voies publiques.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres seront regroupées.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**Article 8. UEP2 – ACCES ET VOIRIE**

1. Accès

Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. UEP2 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

1. Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces à vocation économique de la commune dans lesquels se développent des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. La zone UE englobe les ZAE des Ouribels et de la Coste ainsi que les terrains affectés à la cave coopérative et à la distillerie. L'objectif est de maintenir ses tissus économiques et leurs caractéristiques afin qu'ils puissent continuer à se développer et à répondre aux besoins de la population, tant en matière d'emplois que consommation de biens et services.

La zone UE a également vocation à accueillir des exploitations agricoles afin de favoriser leur proximité avec les réseaux, équipements et services et créer une synergie entre les commerces et les points de vente agricoles éventuels sans générer de conflits d'usage avec l'habitat. Il s'agit aussi de répondre aux besoins des exploitants en matière de bâti agricole lorsqu'il ne sera pas possible de construire en zone A en raison de la volonté de protéger les paysages du mitage bâti.

Dans cette optique, la zone UE distingue 3 secteurs :

- UE1 : secteur de la cave coopérative et de la distillerie au nord-est du village à vocation principale d'industrie et secondaire d'accueil d'activités agricoles ;
- UE2 : ZAE des Ouribels et ZAE de la Coste au sud du village et entrée de ville depuis Béziers par la RD19 aux vocations diverses et variées, notamment de commerce de détail, artisanat, industrie, services...
- UE3 : secteur au sud du village le long du chemin des Horts Nouveils et en continuité avec le secteur UE2 à vocation dominante d'accueil d'exploitations agricoles.

2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE

3. Prescriptions particulières

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

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- des périmètres d'espace libre à conserver au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone UE est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** au sud de la zone ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent ;
- les nuisances sonores telles que définies par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-01014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont :
 - RD19, du lotissement les Ouribels à Thézan-lès-Béziers, catégorie 3, bande affectée de 100 mètres de part et d'autre du bord de la voie.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UE – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- les aires de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- les installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

Article 2. UE – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Les exploitations agricoles

Les constructions à destination d'exploitation agricole ne sont admises que dans la zone UE1 et UE3.

2. Logement

Seuls l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.

2.1. En secteur UE1 et UE3

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont liées aux constructions à usages d'exploitation agricole et sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'un seul logement soit créé ;
- Que le logement créé et les bâtiments d'exploitation agricole soient jointifs et indissociables ;
- Que le logement soit réalisé simultanément aux bâtiments d'exploitation agricole.

Dans tous les autres cas, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

2.2. En secteur UE2

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées dans la limite d'un logement de gardiennage par unité foncière réalisé simultanément aux constructions à usage d'activité et à condition que celles-ci ne soient pas issues de la division d'une unité foncière comportant déjà un logement de fonction et/ou de gardiennage.

3. Les commerces et activités de service

3.1. En secteur UE1

Les constructions à destination de commerce de détail, de commerce de gros, d'artisanat sont admises à condition :

- Qu'elles soient liées au caractère de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile et nécessaire au fonctionnement et à la vocation économique de la zone,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

3.2. En secteur UE2

Les constructions à destination de commerce de détail, de commerce de gros, d'artisanat sont admises sans condition.

4. Les constructions à destination d'autres activités secondaires ou tertiaires

4.1. En secteur UE1

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et de bureaux sont admises à condition :

- Qu'elles soient liées au caractère de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile et nécessaire au fonctionnement et à la vocation économique de la zone,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

4.2. En secteur UE2

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et de bureaux sont admises sans condition.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les activités soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

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

6. Changement de destination

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

7. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UE – MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UE – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à un recul d'au moins 5,00 m depuis les emprises publiques de la RD19.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite sur les voies et emprises publiques qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L \geq H/2 \geq 5,00$ m).

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3,00$ m) sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée à l'exception des limites avec les zones UA et UD. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,00 mètre de toute limite.

Les locaux techniques sont soumis aux règles applicables aux constructions.

4. Hauteur des constructions

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

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+1+C).

Pour les autres constructions autorisées en zone UE, la hauteur totale maximale est fixée à 10,00 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent cependant être exceptionnellement autorisées pour certaines constructions liées à des activités nécessitant des gabarits spéciaux.

Article 5. UE – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

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

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile et devra aménager les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

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

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

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum :

- 1 place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 50 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 50 m² de surface de.

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

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

2. Pour les commerces et activités de services

2.1. Artisanat et commerce de détail

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 40 m² de surface de vente et 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement pour les constructions recevant du public.
- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m² de surface de plancher et 1 emplacement vélo par tranche de 10 places de stationnement pour les constructions ne recevant pas du public.

Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, les dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme s'applique. En outre, la surface affectée aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

2.2. Restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 60 m² de surface de plancher.

2.3. Constructions à destination de commerce de gros

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 40 m² de surface de vente.

3. Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

3.1. Bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments de bureaux d'une surface de plancher de moins de 300 m², il sera réalisé un minimum de 2 emplacements vélos sécurisés.

Pour les bâtiments de bureaux d'une surface de plancher de plus de 300 m², il sera réalisé un minimum de 5 emplacements vélos sécurisés et un seuil minimal d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

3.2. Industries et entrepôts

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des établissements, à la fois pour le personnel et les visiteurs éventuels. Un minimum d'une place de stationnement par emploi sera réalisé.

Article 6. UE – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

1. Toitures

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

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

2. Couverture

Les toitures à pentes seront soit en tuile romane et soit en métal.

Les couvertures métalliques, autres que le zinc naturel, devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

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

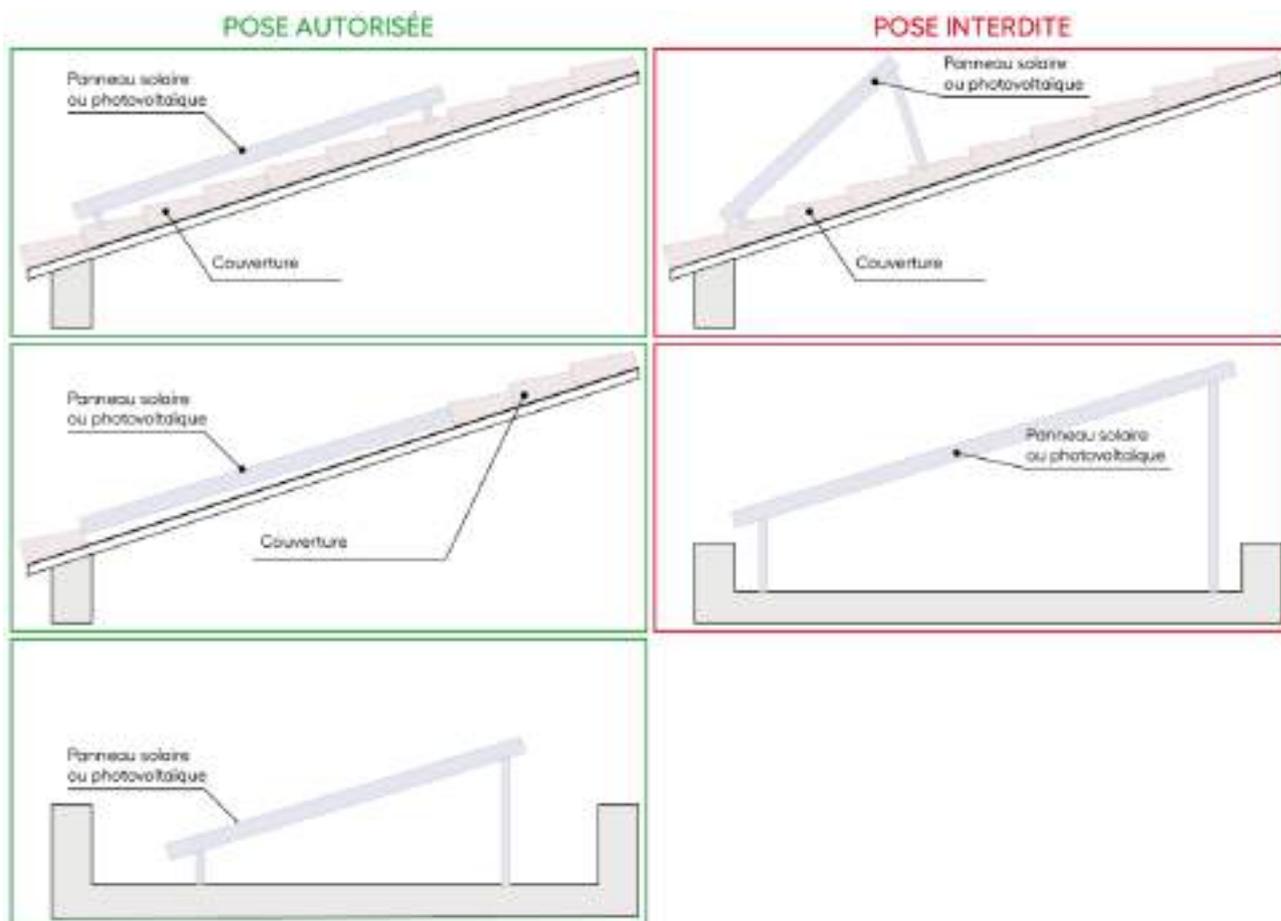


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

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

3. Façades

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

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux). Pour les extensions et surélévations d'une construction existante, les nouveaux linteaux pourront être identiques ou similaires à ceux existants.

4. Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction).

Les constructions devront présenter des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

5. Menuiseries

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

5.1. Volets

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

5.2. Habillage des débords de toiture

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

6. Ferronneries

Les éléments de ferronnerie, serrurerie et métallerie extérieurs tels que garde-corps et grilles de défense respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

7. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

8. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

9. Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

10. Stockage de matériaux et des engins

Les containers comme le stockage de matériaux et d'engins doivent être dissimulés à la vue. Ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

11. Lignes électriques

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

Article 7. UE – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

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

2. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre est fixé à 20% minimum de l'assiette foncière de la construction.

Les espaces libres doivent être boisés avec des essences locales et respecter une densité de plantation d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain.

Les ouvrages de rétention perméables doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² avec un minimum d'un arbre.

Les aires de stationnement perméables doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les espaces libres constituant des talus doivent être recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Éléments et espaces protégés

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

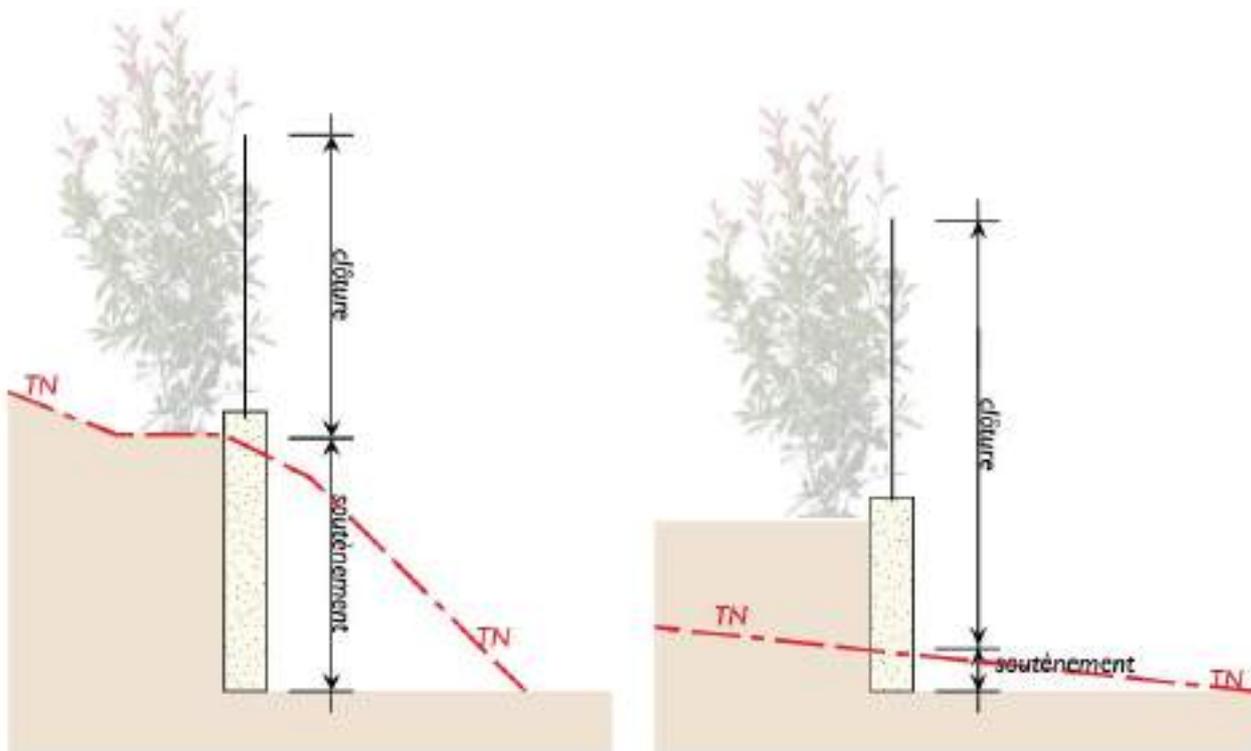
Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Clôtures

4.1. Aspects généraux des soutènements

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

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



Schémas explicatifs : définition du soutènement

4.2. Aspects généraux des clôtures

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

L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

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

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

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

4.3. Prescriptions particulières aux clôtures

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

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

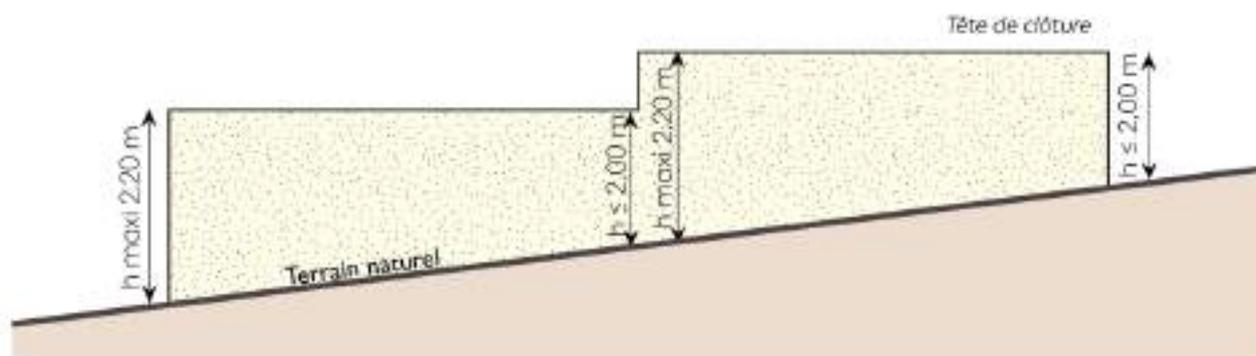


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des clôtures à redans

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un mur bahut surmonté d'un grillage (de préférence à maille rigide et blanc). La hauteur des murs bahuts est moins égale à 0,60 mètre et au plus égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture.

Les murs clôtures toute hauteur (maximum 2,00 mètres) sont autorisés au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Ils seront enduits sur toutes les faces et intégreront, le cas échéant, les coffrets techniques et boîtes aux lettres (sans saillie).

4.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits au-delà d'une hauteur totale de 3,00 mètres.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

5. Compteurs - Boîte aux lettres

5.1. Compteurs

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés de préférence. Ils seront intégrés aux clôtures.

5.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures (sans saillie).

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UE – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct sur les voies suivantes :

- RD19,
- RD16.

2. Voirie

Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. UE – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU

1. Caractère de la zone

La zone 0AU est une zone non équipée, ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à court ou moyen terme à vocation dominante d'habitat. Les constructions ne sont pas autorisées dans la zone afin de permettre la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU et lisser dans le temps la production de logement et la croissance démographique.

La zone 0AU concerne plusieurs secteurs en continuité et compacité du tissu urbain existant :

- 0AU La Traverse : secteur situé sur la traverse de Pailhès au sud-est du village dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine existante sur un site enclavé et mal desservi ;
- 0AU Fontauray : secteur situé à l'ouest du village au nord de la RD36 dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine existante ;
- 0AU Arcelin : secteur situé à l'ouest du village au nord et le long de la RD36 dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements et qualifier l'entrée de ville.
- 0AU Les Horts : secteur situé rue des Horts Nouveaux au sud-ouest du village dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements le long de la rue des Horts Nouveaux et de traiter paysagèrement la frange urbaine ;
- 0AU Labéouradou : secteur situé au nord-est du village au sud de la zone 1AU le long de l'avenue Saint-Martin dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements à proximité immédiate des équipements structurants de Murviel-lès-Béziers afin de faire émerger un nouveau quartier au profil urbain varié.

2. Servitudes d'utilité Publique

La zone 0AU est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE

3. Prescriptions particulières

La zone 0AU est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

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

La zone 0AU Labéouradou est comprise dans un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

4. Risques et nuisances

La zone 0AU est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** au sud de la zone ;
- un aléa incendie de forêt **FAIBLE à TRÈS FORT** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage ;

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. OAU – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

Article 2. 0AU – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous travaux d'aménagement, de construction, d'installation ou d'équipement est interdit à l'exception des travaux nécessaires au bon fonctionnement des réseaux secs et humides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, télécom...).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU est conditionnée à une adaptation du PLU.

Article 3. 0AU – MIXITE SOCIALE

Toute opération conduisant à la création de plus de 3 logements consacrera au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés. Le nombre de logements aidés sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés arrondi à 25).

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. 0AU – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 5. 0AU – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 6. 0AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 7. 0AU – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Éléments et espaces protégés

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. 0AU – ACCES ET VOIRIE

*Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.
Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

Article 9. 0AU – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

1. Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone non équipée, ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à court terme dans le secteur de « Labéouradou » qui doit accueillir l'essentiel des besoins en logements à l'horizon 2030. Sur cette zone, et en lien avec la zone 0AU Labéouradou, l'objectif est de développer un nouveau quartier urbain à dominante d'habitat à proximité des équipements publics structurants de Murviel-lès-Béziers et des futurs espaces verts paysagers collectifs de part et d'autre du ruisseau des Prades qui joueront un rôle d'articulation. À ce titre, l'urbanisation de la zone 1AU doit se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la qualité urbaine, paysagère, environnementale et architecturale et le respect des objectifs du PADD.

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone 1AU n'est concernée par aucune Servitude d'Utilité Publique.

3. Prescriptions particulières

La zone 1AU est comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone 1AU est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles MOYEN.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. 1AU – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

Article 2. 1AU – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

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

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

1. Les constructions à destinations d'habitation

Les constructions à usage d'habitation et de bureau sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité et de la réservation de terrains pour la réalisation des équipements publics nécessaires (espaces verts, bassins de rétention, cheminements piétonniers, etc).

2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

Article 3. 1AU – MIXITE SOCIALE

Les opérations d'aménagement d'ensemble consacreront au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés. Le nombre de logements aidés sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés arrondi à 25).

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. 1AU – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions au plus égale à 8,50 mètres doivent respecter un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites de l'opération d'ensemble. Ce retrait est porté à 5,00 mètres pour les autres constructions d'une hauteur supérieure à 8,50 mètres et à 10,00 mètres pour les constructions le long de la RD16E4.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur les voies et emprises publiques.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions au plus égale à 8,50 mètres doivent respecter un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites de l'opération d'ensemble. Ce retrait est porté à 5,00 mètres pour les autres constructions d'une hauteur supérieure à 8,50 mètres et à 10,00 mètres pour les constructions le long de la RD16E4.

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,00 mètre de toute limite.

Aucune construction annexe non liée à la construction principale n'est autorisée en limite des voies et emprises publiques. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3,00 mètres de ces mêmes limites.

Les locaux techniques sont interdits en limites séparatives.

4. Hauteur des constructions

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

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+1+C).

Pour les autres constructions et l'habitat collectif, la hauteur totale maximale est fixée à 15,00 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et trois niveaux supplémentaires (R+3).

Article 5. 1AU – STATIONNEMENT

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La largeur peut être portée à 2,00 mètres pour des emplacements longitudinaux.

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de 2,5 places par logement mutualisables sur l'ensemble de la ou des opérations d'aménagement d'ensemble dont au moins 1 place par logement sur l'assiette foncière des constructions.

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

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

2. Pour les hébergements

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

- 1 place de stationnement véhicule par emploi.

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

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

3. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments de bureaux d'une surface de plancher de moins de 300 m², il sera réalisé un minimum de 2 emplacements vélos sécurisés.

Pour les bâtiments de bureaux d'une surface de plancher de plus de 300 m², il sera réalisé un minimum de 5 emplacements vélos sécurisés et un seuil minimal d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Article 6. 1AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

Le nuancier de couleurs applicable sur la commune est disponible en mairie et est joint en annexe du PLU.

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

1. Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas et couvertures métalliques (dont le zinc).

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

- avancée de toiture de 0,30 à 0,70 mètre par rapport au nu fini des façades ;
- génoise à 1 ou 2 rangs qui doit toujours rester visible, même en cas de pose de gouttières.

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

Les toits-terrasses situés à moins de 5,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 60% de la surface totale des toitures d'une même construction.

2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.
- en zinc naturel ;
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

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

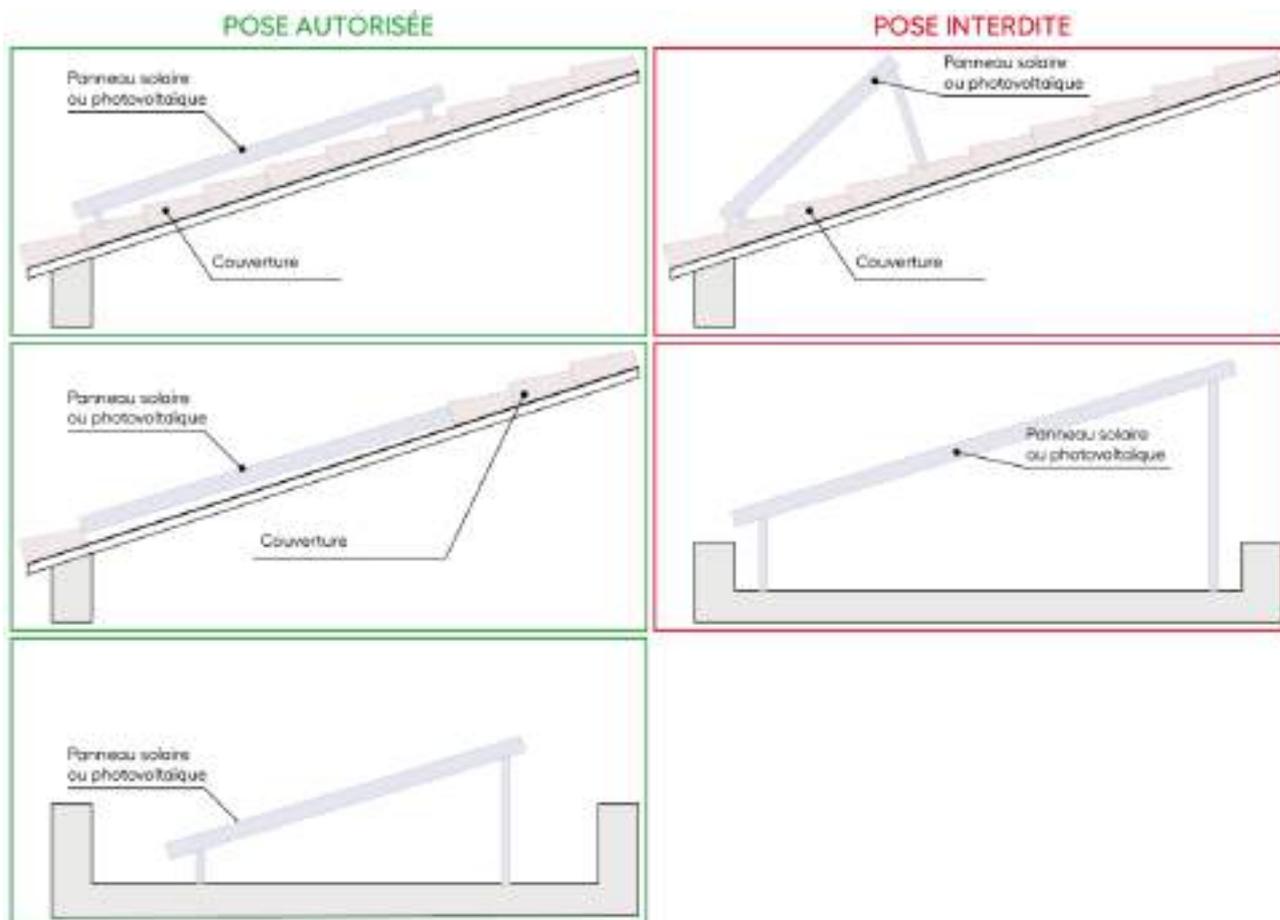


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

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

3. Façades

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

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

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

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

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

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

4. Percements, ouvertures

Les arcades ou arc de fantaisie en linteau sont interdits, aussi bien pour les portes, portes de garages et fenêtres que pour les auvents. Tous les linteaux des constructions doivent être droits (horizontaux).

À l'exception des baies et façades vitrées et des portes de garage, les ouvertures en façade devront avoir une hauteur plus importante que la largeur (minimum hauteur = 1,2 largeur).

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

5. Menuiseries

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

5.1. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

Les portails et portillons seront pleins et sans oculus d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

5.2. Volets

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés au bâti, ils ne seront ni en saillie de façade, ni sous linteau.

5.3. Habillage des débords de toiture

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

6. Ferronneries

Les éléments de ferronnerie, serrurerie et métallerie extérieurs tels que garde-corps et grilles de défense respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

7. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

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

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

8. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

9. Lignes électriques

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

Article 7. 1AU – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif et services publics.

2. Espaces libres et plantations

2.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 20% minimum à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble.

2.2. Plantations

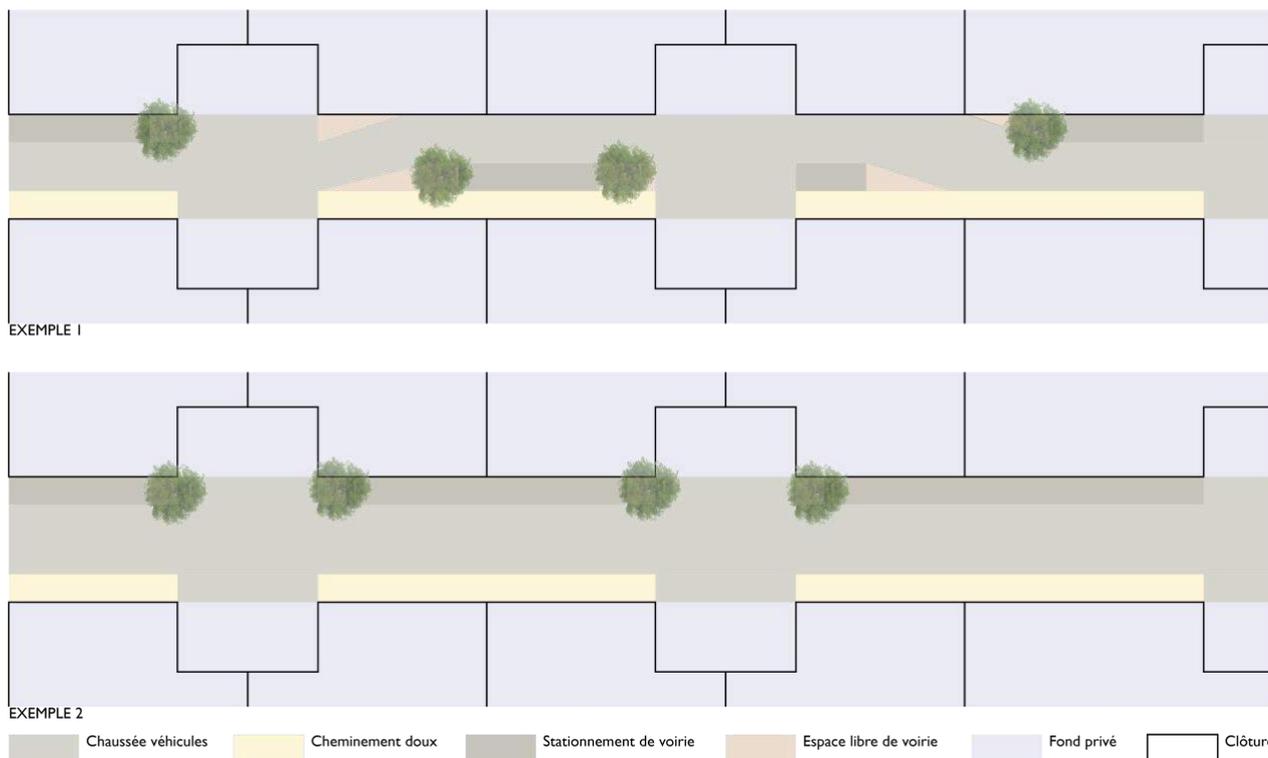
Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations.

Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m² d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 125 m² d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions.
- 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).



Schémas explicatifs : application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

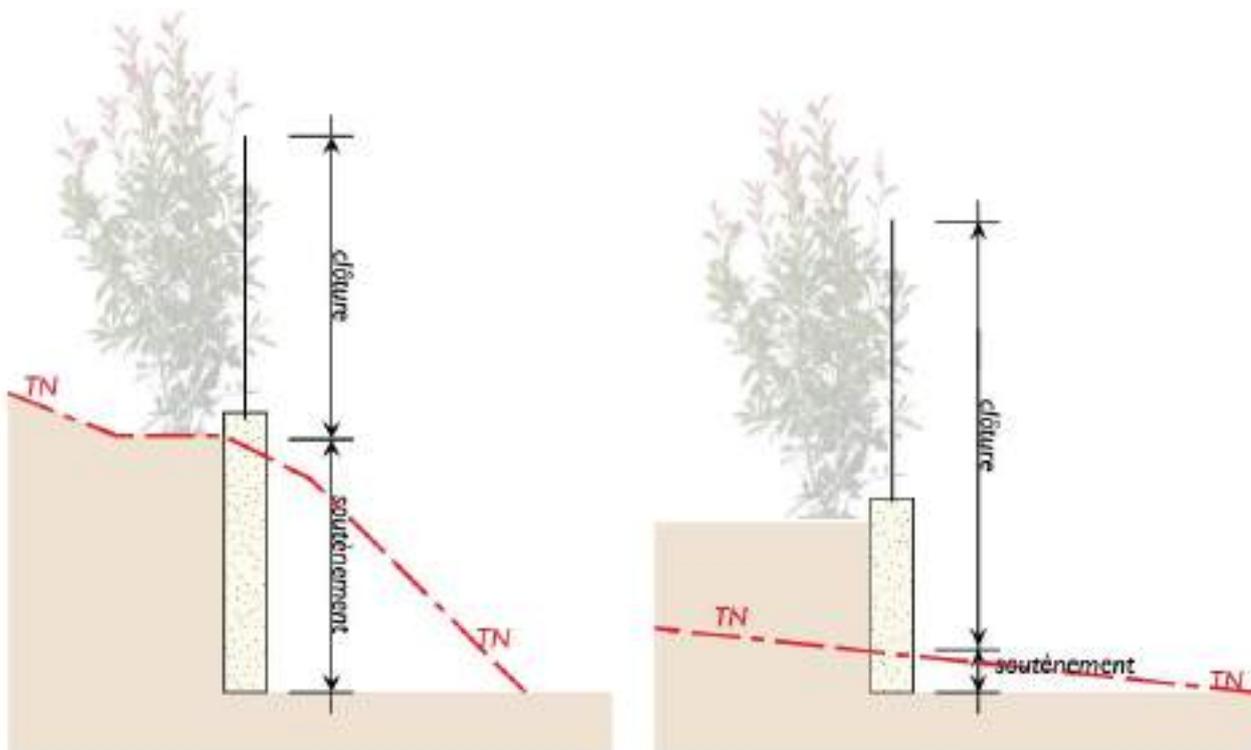
3. Soutènements et clôtures

3.1. Aspects généraux des soutènements

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

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques doivent être réalisés en maçonnerie. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés. À défaut d'un enrochement, il est recommandé de réaliser un double-mur de soutènement en pierre naturelle.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

3.2. Aspects généraux des clôtures

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques imposés à l'article 5. **Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

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

L'ensemble des clôtures donnant les voies et emprises publiques devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

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

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

3.3. Prescriptions particulières aux clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein ou par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage rigide ou d'un barreaudage, de haies vives ou de claires voies. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

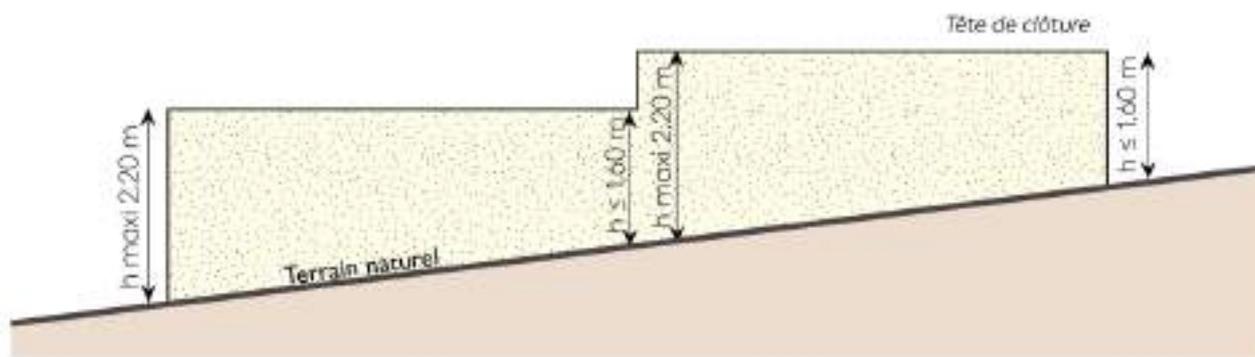


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures doivent respecter le nuancier de couleur joint en annexe du règlement que ce soit des éléments maçonnés ou non (grilles, portails, grillages...).

3.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

La hauteur des clôtures sur soutènement est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. 1AU – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réalisation de voies en impasse pourra être interdite dès lors que les conditions de desserte et de sécurité ne seront pas suffisantes.

Article 9. AU1 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2. Défense incendie

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3. Assainissement eaux usées

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie, tout particulièrement de toitures, doit être privilégié. Ces dispositifs peuvent être enterrés ou intégrés au volume de la construction ; dans les autres conditions, un soin particulier sera apporté à leur bonne intégration et notamment aux coloris et matériaux des dispositifs eux-mêmes ou des éléments permettant de les dissimuler.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

6. Ordures ménagères

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'agriculture sous toutes ses formes possibles (élevage, viticulture, maraîchage...), en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone comprend l'ensemble des surfaces agricoles utiles de la commune. Seules peuvent être admises sous conditions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et forestière.

La zone A comprend un sous-secteur An dans lequel sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières. Il s'agit d'une petite partie sur l'extrémité sud de la commune en limite avec Thézan-lès-Béziers dans laquelle des activités d'extraction de matériaux existent et sont régulièrement autorisées.

2. Servitudes d'utilité Publique

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

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Rapproché des captages Limbardié PPR
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE
 - Périmètre de Protection captage Plaine d'Aspiran
- **I3 : Servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et distribution de gaz :**
 - Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau – Cruzy, CN800
- **I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**
 - Ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits Gaudière (Ia) – Tamareau 1 et 2
- **PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles :**
 - Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Orb, arrêté préfectoral n°2002012239 du 14 mai 2002

3. Prescriptions particulières

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

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des autorisations de changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

La zone A est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Saint-Massal » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone A est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** ;
- un aléa incendie très faible à exceptionnel d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage ;
- les nuisances sonores telles que définies par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-01014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont :
 - RD19, du lotissement les Ouribels à Thézan-lès-Béziers, catégorie 3, bande affectée de 100 mètres de part et d'autre du bord de la voie.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. A – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations et sous-destinations des constructions

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

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- aires de camping et de caravanning,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- installations de stockage et traitements des déchets,
- les serres de plus de 50 m² de surface au sol qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles pour l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Article 2. A – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

L'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées **uniquement** en secteur An.

En An, sont autorisés **uniquement** les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les serres nécessaires aux exploitations agricoles pour l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient démontables et démontées après la fin d'exploitation et que le site d'implantation soit remis en état.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés s'ils :

- sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales, à l'aménagement d'espace naturel ;
- concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, etc.) et à la sécurité des biens et des personnes ;
- concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.

Toute modification de construction existante est autorisée dès lors qu'elles respectent l'ensemble des règles des articles 1 à 9 du présent règlement de la zone A.

1. Les constructions à destination d'habitation

Les extensions et modifications des logements existants sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 20% de la SDP existante et au plus égale 50 m² ;
- que les extensions soient contiguës à au moins une construction existantes ;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë
- que la construction existante soit légale.

Le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole est autorisée dans la limite de 150 mètres carrés et que le logement ne puisse pas être disjoint de l'exploitation agricole (existence d'un lien physique bâti entre les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'exploitation sur une longueur minimale de 3,00 mètres).

2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le

prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

En secteur An :

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation de carrière sont autorisées. Les carrières sont autorisées sous réserve de pouvoir justifier de la non incidence du projet sur le paysage, l'environnement naturel, le potentiel agronomique et la ressource en eau.

4. Les annexes

La construction d'annexes est autorisée sous réserve :

- qu'elles ne dépassent pas 10 m² de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur totale ;
- qu'elle ne comporte qu'une seule ouverture ;
- qu'elles soient directement liées à une habitation existante située sur la même unité foncière et implantées dans un rayon maximal de 20,00 mètres des constructions principales.

Les piscines sont autorisées sous réserve :

- D'être implantée dans un rayon maximal de 20,00 mètres des constructions principales ;
- De ne pas être implantées à une altimétrie de +0,25 mètre et de -0,50 mètre par rapport au terrain naturel mesurée en tout point du bassin.

5. Exploitations agricoles

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, des équipements indispensables et au logement éventuel, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisés sous réserve du respect des deux conditions suivantes :

- que le pétitionnaire fasse la preuve du caractère réel du projet agricole à implanter ou à développer dans la zone par tout moyen approprié,
- que les constructions soient réalisées sous la forme d'un hameau dans la continuité ou en extension des constructions existantes sans que les nouvelles constructions soient distantes de plus de 20,00 mètres de celles existantes.
- que les constructions existantes soient régulièrement autorisées.

6. Dispositions particulières au secteur A1

En A1, sont autorisées **uniquement** les constructions suivantes, sous réserve du respect des dispositions précédentes :

- Exploitations agricoles,
- Logements,
- Restauration,
- Autres hébergements touristiques.

7. Changements de destination autorisés

Seuls les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination sont les suivantes :

- Habitation : seuls les logements des exploitants dans les conditions fixées ci-avant et les logements qui ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisés (gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme...)
- Commerce et activités de services :
 - Artisanat en commerce de détail, en lien avec la valorisation des produits du terroir
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types salle de réception, traiteur, espace de dégustation...
 - Restauration
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques

8. Désignations des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de désignation (R.151-35 du code de l'urbanisme)

Les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont les suivantes :

- Coujan (Château), parcelles n°76, 77, section BC ;
- Mus (Château), parcelles n°199, 200 et 173, section AK
- Saint-Martin-des-Champs, parcelles n°266, 268, 281, 283, 285, 286, section, BN ;
- Les Carratiers, parcelles n°86, 155, 157, 158, 162, section AV ;
- Le Ministre, parcelles n°162, 164, 165, 167, 418, 422, section AM ;
- Maury, parcelles n°234, 235, 236, 237, 238, 240, section AS et parcelle n°374 section AR
- Les Castans, parcelle n°103, section AR ;
- (Mas des Dames) Brunet, parcelles n°411, 412, section AP
- Mas de Pastre, parcelles n°399 et 400, section AR
- Gastreilles et Ballandes, parcelles n°360 et 361, section AS
- Mas Bouchar/Vallet, parcelles n°169, section BH

Article 3. A – MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. A – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les zones inondables repérées à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon et identifiées sur le règlement graphique et dans les annexes du PLU, toute nouvelle construction ou installation, tout travaux de déblais et remblais, tout mur de clôture de plus de 0,20 mètre de haut et toute piscine au-dessus du terrain naturel non équipée d'un balisage permanent du bassin sont interdits.

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

2. Implantations des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation au moins égale à :

- 15,00 mètres de part et d'autre des routes départementales ;
- 10,00 mètres de part et d'autre des autres voies.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites

Les constructions et installations nouvelles, y compris les extensions, doivent être implantées à 5,00 mètres minimum de toute limite.

4. Hauteur et volume des constructions

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

La hauteur totale maximale autorisée est de :

- 10,00 mètres pour les exploitations agricoles ;
- 8,00 mètres pour les autres constructions.

Article 5. A – STATIONNEMENT

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

Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

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

Article 6. A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cadre des changements de destination autorisés, le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du respect de l'architecture du ou des bâtiments.

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

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

1. Toitures

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieillies. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte

des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. De plus, leur dimensionnement doit correspondre aux besoins de l'exploitation ou des constructions existantes ou à édifier. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera notamment justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

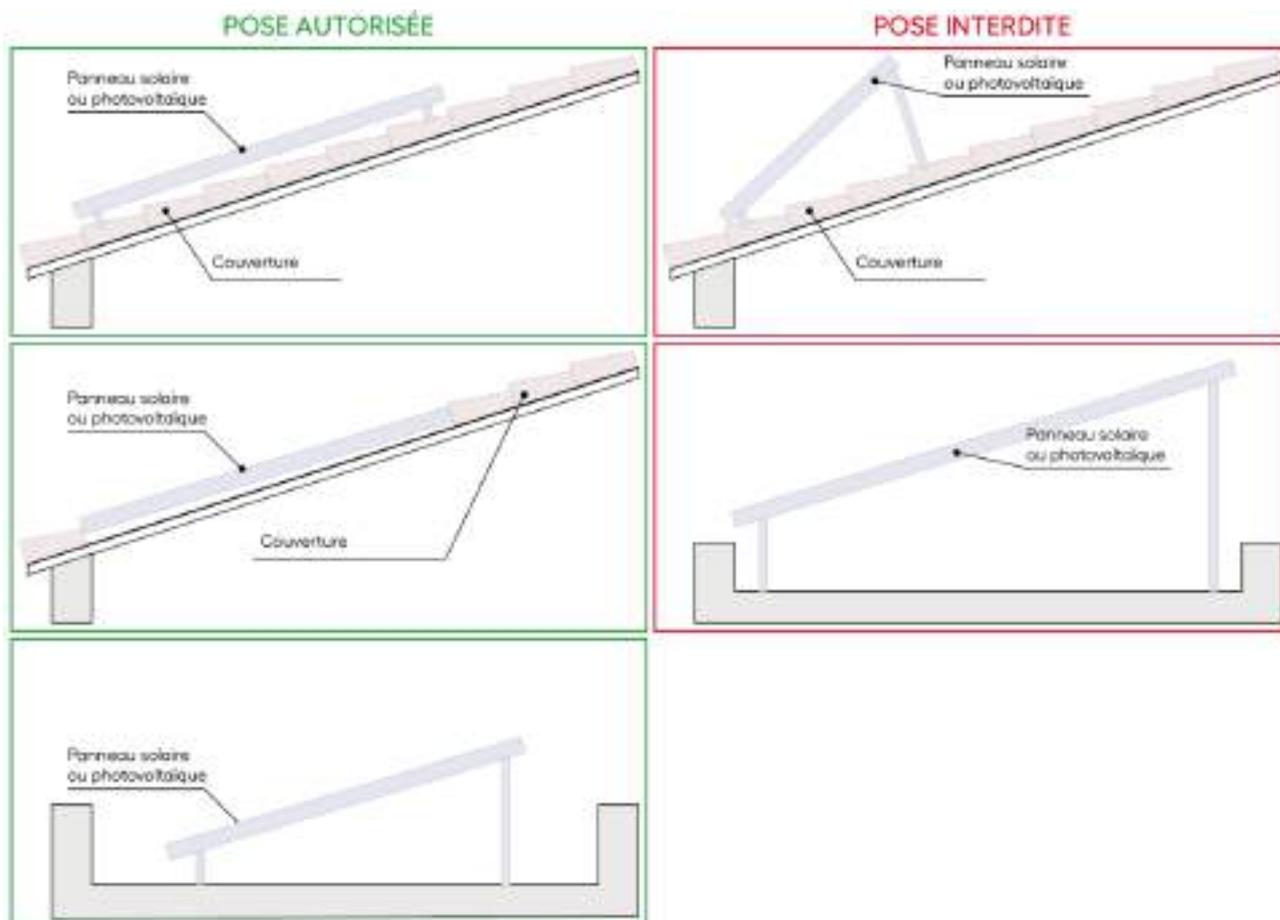


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

3. Façades

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

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les façades enduites auront une finition talochée ou grattée fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les façades en pierre locale, sous forme de mur maçonné, sont autorisées.

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

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

3.1. Construction à destination d'exploitation agricole et forestière

En plus des dispositions ci-avant, les façades des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

4. Menuiseries

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

5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

6. Lignes électriques

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

7. Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

Article 7. A – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Éléments et espaces protégés

1.1. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parcage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large (minimum 10 cm de côté), de fils simples ou de barbelés.

Les murs clôtures sont autorisés au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 15,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Ils seront enduits sur toutes les faces et intégreront, le cas échéant, les coffrets techniques et boîtes aux lettres (sans saillie).

Toute clôture peut également être constituée ou composée d'une haie végétale. Dans ce cas, il sera mis en œuvre un minimum de 5 essences locales adaptées au climat et aux conditions de sécheresse. De plus, la palette végétale devra favoriser la diversité en utilisant des essences caduques et persistantes et des essences fleuries et non fleuries. Le plan de plantation de haies devra favoriser la création d'un corridor évoquant les haies bocagères.

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

Un recul des clôtures d'environ 1,00 mètre par rapport aux limites de voies publiques pourra être imposé au droit des chemins, routes et autres voies de communication d'une largeur inférieure à 4,00 mètres afin de faciliter le passage et le croisement d'engins agricoles notamment.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. A – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Voir l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les accès directs sur les routes départementales RD16, RD19, RD36, sont interdits.

2. Voirie

Voir l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. A – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES N**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse écologique et paysagère, notamment du fait qu'elle constitue, pour partie, la trame verte et bleue de la commune. La zone recouvre une grande diversité de paysages et de milieux naturels qu'il convient de conserver et mettre en valeur.

La zone N comprend notamment un périmètre d'inventaire :

- ZNIEFF de type I Vallée de l'Orb 910030383.

La zone N est constituée de plusieurs secteurs et sous-secteurs dont certains peuvent admettre certaines constructions, aménagements, équipements et installation compatibles avec la vocation naturelle de la zone :

- Le secteur N2 : parc de loisirs « Les Vignals » existant – l'objectif est de maintenir les activités à dominante d'hébergement touristique dans ce secteur déjà urbanisé ;
- Le secteur N3 : secteur pavillonnaire existant de Roucan – l'objectif est de limiter la constructibilité de ce secteur à fort intérêt paysager et écologique aux abords immédiats de l'Orb ;
- Le secteur Nep : secteur à dominante naturelle destiné à des équipements collectifs, d'intérêt général et services publics :
 - Le sous-secteur Nep1 : cimetière communal – l'objectif est de maintenir les équipements existants et d'assurer leur développement futur pour s'adapter aux besoins de l'évolution démographique de la commune ;
 - Le sous-secteur Nep2 : camping et stade municipal et base de loisirs de Réals – l'objectif est de conserver une dominante naturelle sur ce secteur pour l'accueil d'activités touristiques ;
 - Le sous-secteur Nep3 : équipements d'alimentation en eau potable – l'objectif est de maintenir les capacités d'évolution de ce secteur marqué par la présence du château d'eau communal sur le pech Belet ;
 - Le sous-secteur Nep4 : secteur naturel à vocation d'équipements légers de loisirs – l'objectif est de développer des aménagements compatibles avec la vocation naturelle de la zone, de renforcer la trame verte et bleue entre les secteurs urbanisés et l'urbanisation future et de permettre une ouverture au public afin de limiter la pression sur les autres espaces naturels de la commune.

2. Servitudes d'Utilité Publique

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

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Rapproché des captages Limbardié PPR
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE
 - Périmètre de Protection captage Plaine d'Aspiran
- **I3 : Servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et distribution de gaz :**
 - Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau – Cruzy, CN800
- **I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**
 - Ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits Gaudière (Ia) – Tamareau 1 et 2
- **PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles :**
 - Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Orb, arrêté préfectoral n°2002012239 du 14 mai 2002
- **PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :**
 - CCT n°3422036-Cessenon
 - CCT n°03422035- Cessenon Puech Nolieu
 - F.H entre Cessenon Puech Nolieu et Béziers (CCT n°03422005)

3. Prescriptions particulières

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

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone N est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone N est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** ;
- un aléa incendie **TRÈS FAIBLE à EXCEPTIONNEL** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage.

La zone N est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. N – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- dépôt à l'air libre ou non,
- habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,

- installations de stockage et traitements des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- sauf en Nep4, les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,
- les serres de plus de 50 m² de surface au sol qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles pour l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

Article 2. N – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les serres nécessaires aux exploitations agricoles pour l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient démontables et démontées après la fin d'exploitation et que le site d'implantation soit remis en état.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés s'ils :

- sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales, à l'aménagement d'espace naturel ;
- concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, etc.) et à la sécurité des biens et des personnes ;
- concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.

En secteur Nep1, toute construction, installation, usage et occupation du sol est interdite sauf celles nécessaires au cimetière.

En secteur Nep2, toute construction, installation, usage et occupation du sol est interdite sauf celles nécessaires aux aires naturelles de camping, aux équipements sportifs et de loisirs.

En secteur Nep3, toute construction, installation, usage et occupation du sol est interdite sauf celles nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En secteur Nep4, toute construction, installation, usage et occupation du sol est interdite sauf celles nécessaires à l'aménagement d'espaces publics et collectifs paysagers, de jardins familiaux ou partagés, jardins, parcs, aires de jeux et de loisirs et à l'amélioration des fonctionnalités écologiques.

1. Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. Les logements

Les logements sont autorisés **uniquement** en N1 et Nh et sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou modification d'un logement existant et que les conditions ci-après soient respectées.

Les extensions et modifications des logements existants sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLU dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- qu'aucun nouveau logement soit créé ;
- que la surface de plancher créée soit au plus égale à 20% de la SDP existante et au plus égale 50 m² ;
- que les extensions soient contiguës à au moins une construction existantes ;
- que la hauteur soit au plus égale à celle de la construction contiguë
- que la construction existante soit légale.

3. Les autres hébergements touristiques

Les hébergements touristiques autres que les hôtels sont autorisés **uniquement** en secteur N1 et sous réserve de ne pas représenter plus de 20 unités d'hébergement touristique.

Article 3. N – MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. N – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux limites

Les constructions et installations, y compris les extensions, doivent être implantées à 5,00 mètres minimum de toute limite.

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

Dans les zones inondables repérées à l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon et identifiées sur le règlement graphique et dans les annexes du PLU, toute nouvelle construction ou installation, tout travaux de déblais et remblais, tout mur de clôture de plus de 0,20 mètre de haut et toute piscine au-dessus du terrain naturel non équipée d'un balisage permanent du bassin sont interdits.

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

3. Hauteur et volume des constructions

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

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres pour les constructions nouvelles, sauf pour les extensions et les surélévations contiguës à une autre construction où la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.

Article 5. N – STATIONNEMENT

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

Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

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

1. Pour les logements

Il sera réalisé pour les constructions à destination de logement au minimum 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement.

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

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

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Article 6. N – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

1. Toitures

Les toits-terrasses sont interdits. Toutefois, ils peuvent être autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les toitures seront à pans inclinés et admettront une pente comprise entre 15% et 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieilles. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière. L'usage du zinc naturel, non teinté, est autorisé en toiture. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. De plus, leur dimensionnement doit correspondre aux besoins de l'exploitation ou des constructions existantes ou à édifier. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera notamment justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

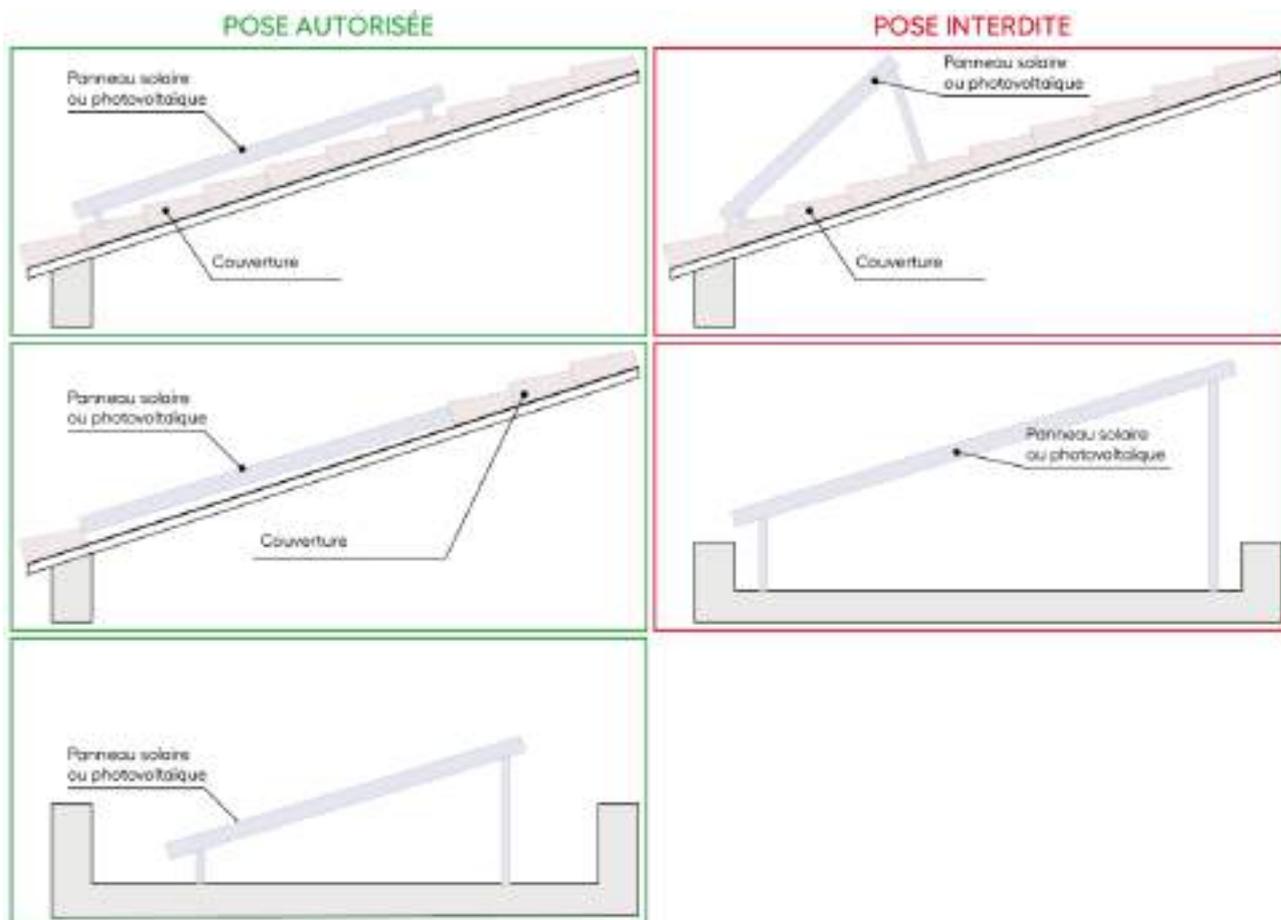


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

3. Façades

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

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.

Les façades enduites auront une finition talochée ou grattée fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les façades en pierre locale, sous forme de mur maçonné, sont autorisées.

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

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.

3.1. Construction à destination d'exploitation agricole et forestière

En plus des dispositions ci-avant, les façades des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

4. Menuiseries

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

5. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

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

6. Lignes électriques

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

7. Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

Article 7. N – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Éléments et espaces protégés

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

1.4. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2. Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux clôtures destinées au parcage des animaux ou délimitation des cultures notamment.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large (minimum 10 cm de côté), de fils simples ou de barbelés.

Les murs clôtures sont autorisés au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 15,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Ils seront enduits sur toutes les faces et intégreront, le cas échéant, les coffrets techniques et boîtes aux lettres (sans saillie).

Toute clôture peut également être constituée ou composée d'une haie végétale. Dans ce cas, il sera mis en œuvre un minimum de 5 essences locales adaptées au climat et aux conditions de sécheresse. De plus, la palette végétale devra favoriser la diversité en utilisant des essences caduques et persistantes et des essences fleuries et non fleuries. Le plan de plantation de haies devra favoriser la création d'un corridor évoquant les haies bocagères.

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

Un recul des clôtures d'environ 1,00 mètre par rapport aux limites de voies publiques pourra être imposé au droit des chemins, routes et autres voies de communication d'une largeur inférieure à 4,00 mètres afin de faciliter le passage et le croisement d'engins agricoles notamment.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. N – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Voir l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les accès directs sur les routes départementales RD16, RD19, RD36, sont interdits.

2. Voirie

Voir l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. N – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

1. Eau potable

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

ANNEXES

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS

1. Façades (correspondances RVB)

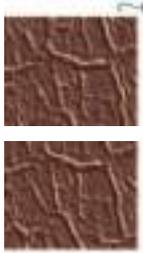
225-190-085	215-190-105	220-190-125	220-195-135	220-200-170
130-025-050	200-120-110	240-200-140	240-200-180	220-190-140
215-220-185	215-225-220	210-215-230	235-235-235	

2. Menuiseries, ferronneries et serrureries (correspondances RVB)

165-195-165	120-150-130	090-125-075	040-100-045	215-155-105
205-125-110	125-030-050	150-120-085	045-055-110	175-160-175
130-165-200	165-190-215	220-205-180	210-220-230	200-215-230
255-255-255				

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FACE AU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES





Introduction

La phénométrie de rétroajustement des angles, technique non-dangereuse pour l'homme, engendre chaque année par le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pour un montant de 60 millions d'euros causés par département entre 1980 et 1990. En raison notamment de leurs traditions spécifiques, les maisons traditionnelles sont particulièrement vulnérables à ces phénomènes. Partant de ce constat, le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'intervention au grand public.

Ce dossier spécifique au rétroajustement des angles fait partie d'une collection de documents dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-mêmes et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations précises sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente la phénométrie et ses conséquences, les moyens de diagnostics, les normes et réglementations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en œuvre.

Actuellement, seuls le rétroajustement des angles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Sommaire

Introduction	7
1. Faire à quel phénomène ?	8
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ? Pourquoi spécifiquement les sols argileux ? Les effets de la déshydratation sur les sols	8
1.2 Reconnaître intuitivement dans le phénomène de rétroajustement des angles	8
1.3 Manifestation des désordres (les désordres au niveau des murs) (les désordres sur les aménagements extérieurs) (les désordres des objets)	8
2. Le constat d'insécurité	11
3. Comment prévenir ?	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
4. Organisme de référence, liens Internet et bibliographie	16
Fiches	17

Définitions générales

Il s'agit de la réduction de la perméabilité des liquides, des gaz, des vapeurs, à travers des matériaux isolants de leur transmission.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Les sols argileux ont des propriétés de gonflement et de rétraction qui sont dues à la présence de minéraux argileux. Ces minéraux ont la capacité de se gonfler et de se rétracter en fonction de leur teneur en eau.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

Le rétroajustement des angles est un phénomène qui se produit dans les sols argileux, en particulier dans les sols à forte teneur en argile.

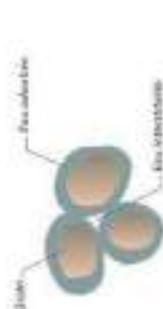
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

La stabilité argileuse possède la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Or et c'est là le danger ! Il est avéré, en certains degrés d'humidité, le fait de transformer un matériau plastique et malléable. Ces transformations de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains matériaux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes. Fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétraction (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

Les phénomènes de **gonflement**, et surtout de **retrait**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau. C'est-à-dire que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume.

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins impor-

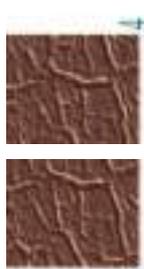
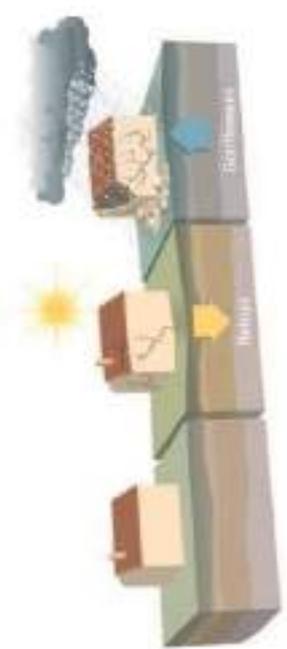


- de l'eau de condensation faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol.

- de l'eau liée (ou adsorbée), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (grains et eau associés). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain.

- une eau interstitielle remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols peuvent être classés en différents types de sols en fonction de leur teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée augmente dans un sol, et plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.



Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des différents argiles expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- Ils présentent en effet une structure microscopique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques et de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement plus ou moins réversible, du moins. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau.

- Certains grains argileux peuvent, eux-mêmes, voir leur volume changer, par variation de la distance entre les liaisons argiles-élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée.

- Les pores du sol sont très fins et absorbent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argiles ne présentent pas la même plasticité au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure microscopique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiés** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de silicates diffusés) font partie des plus sujets au phénomène (ou parle d'**argiles gonflantes**).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement faibles entre les feuillets constituant, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace entre les feuillets adsorbés ainsi de fortes variations de volume (ce point de gonflement caractéristique est **unswollen**).

- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 30 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut contenir un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles sont gonflantes sous ainsi caractérisées par des fissures particulièrement riches et par une surface spécifique de leurs grains particulièrement développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

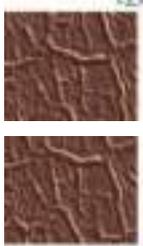
- Des caractéristiques « initiales » du sol notamment à densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sècheresse ou période de pluviosité exceptionnelle). Ainsi, l'ampleur des variations de volume sera d'autant plus grande que la teneur de teneur en eau sera marquée. A ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;

- de l'**'état initial'** du sol, et notamment de l'existence éventuelle d'épaves antérieurs de charrage ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de composition chimique (su-éléments) normale, changeant artificiellement, ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. A contrario, un terrainement des terrains argileux à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des déformations ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est avéré, le sol la d'abord diminue de volume de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi assés. Cette diminution de volume s'applique à la fois verticalement, se traduisant par un tassement, mais aussi horizontalement, avec l'apparition de fissures de dessiccation (traçantes observées dans les fronts de tassement qu'on appelle **charras**).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite limite de retrait), le sol se dilate plus de volume, et



dit d'enracinement (en relation avec le sol).
Les facteurs de pédogenèse permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.

Les facteurs de désherbage sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait gonflement, mais dont l'effet significatif n'est dû qu'à certains des **facteurs de pédogenèse** habituels. Leur caractère peut de déterminer l'occurrence du phénomène d'été et plus exactement la susceptibilité.

Le tableau ci-après présente successivement caractéristiques des facteurs en jeu.



les épaves (instruments) pendant leur essai de ventilation de l'air. Des pressions de moule se développent de façon significative.

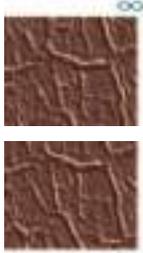
Lorsque le sol argileux est séché à l'humidité, il se situe sans changement de volume. Il en résulte une saturation progressive des pores avec de l'eau jusqu'à ce que l'angle des pores soit devenu nul, voire le dégage. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (le retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10% de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est saturée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une période très marquée étiage dans un environnement défavorable (et prolonge à la suite alluviale peut transférer se faire sentir jusqu'à une profondeur atteignant 5 m environ.

1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distingue les facteurs de pédogenèse et les facteurs de désherbage. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

TYPE DE FACTEUR	SCÉNARIO D'IMPACT	CONSTATS
10 octobre 2011		<ul style="list-style-type: none"> - Facteur de pédogenèse prépondérant, mais les formations géologiques sous-jacentes peuvent également jouer un rôle important. - La susceptibilité des fondations, au premier lieu. - Effet climatique important (la proportion de retrait-gonflement est de 10% à 20% de l'épaisseur de sol considéré). - La composition minéralogique (la nature argileuse du sol) est le facteur déterminant et les formations géologiques sous-jacentes jouent un rôle secondaire. - Les conditions géologiques (la nature argileuse du sol) est le facteur déterminant, mais les formations géologiques sous-jacentes jouent un rôle secondaire. - La composition minéralogique (la nature argileuse du sol) est le facteur déterminant et les formations géologiques sous-jacentes jouent un rôle secondaire. - Les conditions géologiques (la nature argileuse du sol) est le facteur déterminant, mais les formations géologiques sous-jacentes jouent un rôle secondaire.
Le constat est négatif		<ul style="list-style-type: none"> - C'est l'ordre de l'impact qui est déterminant, et non la nature argileuse du sol. - La présence d'argile dans le sol est un facteur prépondérant. - La composition minéralogique (la nature argileuse du sol) est le facteur déterminant et les formations géologiques sous-jacentes jouent un rôle secondaire. - Les conditions géologiques (la nature argileuse du sol) est le facteur déterminant, mais les formations géologiques sous-jacentes jouent un rôle secondaire. - La composition minéralogique (la nature argileuse du sol) est le facteur déterminant et les formations géologiques sous-jacentes jouent un rôle secondaire. - Les conditions géologiques (la nature argileuse du sol) est le facteur déterminant, mais les formations géologiques sous-jacentes jouent un rôle secondaire.



8

<p>Les évents de ventilation, doivent être enfoncés à l'extérieur dans les murs, les façades, les toitures, les planchers, les murs de clôture par la méthode dite de projection des rebords.</p> <p>Les vents de drains (perforés) doivent être le même diamètre que le diamètre de la buse de ventilation. Le diamètre de la buse de ventilation ne doit pas être inférieur à celui de la buse de ventilation. Les drains doivent être protégés par une grille en acier inoxydable ou en aluminium. Le diamètre de la grille doit être inférieur à celui de la buse de ventilation. Les drains doivent être protégés par une grille en acier inoxydable ou en aluminium.</p>	<p>Chimney Ventilation</p>	<p>Les évents de ventilation</p>
<p>Les phénomènes de retrait, généralement dus à la sécheresse, sont à éviter. Les variations de température et d'humidité sont à éviter. Les variations de température et d'humidité sont à éviter. Les variations de température et d'humidité sont à éviter.</p>	<p>Chimney Ventilation</p>	<p>Les conditions climatiques</p>
<p>Les fondations doivent être protégées par une couche de protection. Les fondations doivent être protégées par une couche de protection. Les fondations doivent être protégées par une couche de protection.</p>	<p>Chimney Ventilation</p>	<p>Les travaux d'entretien</p>

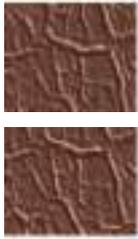
<p>Les conditions de retrait, généralement dus à la sécheresse, sont à éviter. Les variations de température et d'humidité sont à éviter. Les variations de température et d'humidité sont à éviter.</p>	<p>Chimney Ventilation</p>	<p>La géologie</p>
<p>Les fondations doivent être protégées par une couche de protection. Les fondations doivent être protégées par une couche de protection. Les fondations doivent être protégées par une couche de protection.</p>	<p>Chimney Ventilation</p>	<p>La végétation</p>

1.3 - Manifestation des rétroactions

Les déformations aux concentrations peuvent être évitées si les structures sont conçues de manière à éviter les déformations. Les déformations peuvent être évitées si les structures sont conçues de manière à éviter les déformations.

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner la rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses possibilités de déformation. On peut en effet imaginer :

- une structure souple et très déformable, pourvu « entre » sans dommage les mouvements du sol.



• une structure parfaitement rigide (horizontallement et verticalement) pourrait résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts

Depuis lors la majorité des cas la structure ne peut accepter les déformations globales. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en rattaché.

• de leur structure rigides et souvent peu rigides, et de leurs fondations souvent répétitives par rapport aux immeubles collectifs.

• de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

La « construction standard type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied d'usage simple d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enracinées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation, reposant sur des fondations inadéquates et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

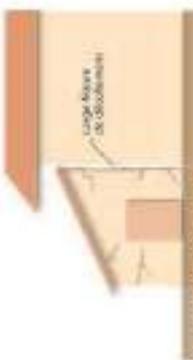
- Préservation des structures (entourées ou adossées).

Cette situation (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, ou plus de largeur), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes au même étage. Cette situation pose quel-quefois problème quant à la possibilité d'usage que constituent les



- Désordres au second-œuvre

- Déformations des ouvertures, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.



- Désordre au premier étage



Photo: M. B. - Désordres au premier étage

- Décollement, fixation de dalles et de chéneaux.



- Décollement des ouvertures, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.

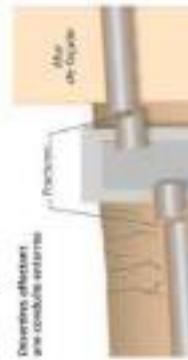


- Décollement des éléments corporels (adultes et plaques de revêtement sur les murs, aménagement au dallage ou plâchers, etc.).



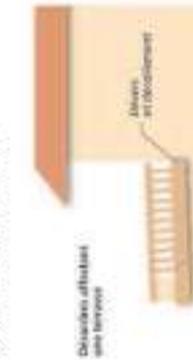
Photo: M. B. - Décollement des éléments corporels

- Efficacité mise en compression, voire rupture de ruptures ou consolidations extérieures (réseaux barres, chauffage central, gaines, etc.).

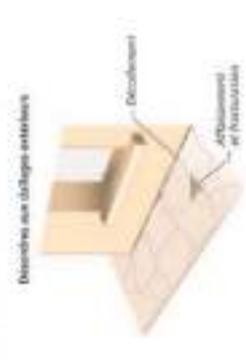


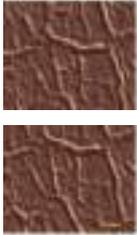
Les désordres sur les aménagements extérieurs

- Décollement et affaiblissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.



- Décollement, fixation des dalles, arrimage des terrasses et trottoirs extérieurs.





14

La liste des unités de construction aménage doit être éditée la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones urbaines et celles reconnues à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernent ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se focalisent sur les documents officiels transmis par l'Etat : PPR et ouvrage sismique de la France. Cette démarche vise à développer la culture de risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

3.3 - La police en matière d'urbanisme

Les dépenses aux constructions représentent un tiers financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a initié le programme départemental de cartographie de l'Etat restructurant, des unités de planification (E.U.P.). Il constitue un préalable à l'allocation des Plans de Prévention des Risques spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale précisée dans des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

En mai 2007, la réalisation de PPR, notamment différenciés a été précisée dans 1 622 communes des 422 communes possédant un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'ajoute notamment à toute présente existant, la peine de construction, mais aussi aux propriétés de bâtiments

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a autorisé la droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L1252 du Code de l'urbanisme.

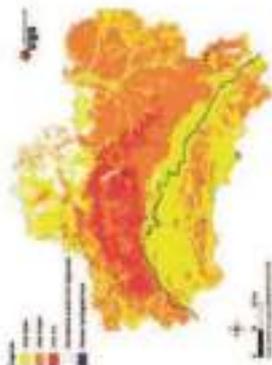
Élaboré sous l'égide du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département, l'ensemble des unités urbaines et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 20 000 et émet la notice des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'Etat mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet, il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'annexe municipale ainsi que modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables et gratuits.

Le plan de communication établi par le maire pour comprendre divers aspects de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, sont soumis aux modalités arrêtés par les autorités chargées de l'environnement et de la sécurité civile (article du 4 février 2006).

- dans le lieu accessible plus de 20 personnes,
- dans les communes regroupant plus de 15 logements,
- dans les communes de moins de 150 personnes

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle de la mairie) à l'entrée des locaux ou à l'entrée d'un terrain par 2 000 m² de terrain.



Carte d'état relatif-journe et des risques dans le département.

Niveau de risque	Description
Fort	Dans les zones à haute densité de population et où les enjeux sont importants, ainsi que les zones à forte valeur patrimoniale, historique, artistique, scientifique, paysagère, etc.
Moyen	Dans les zones à densité moyenne de population et où les enjeux sont importants, ainsi que les zones à forte valeur patrimoniale, historique, artistique, scientifique, paysagère, etc.
Modéré	Dans les zones à densité moyenne de population et où les enjeux sont importants, ainsi que les zones à forte valeur patrimoniale, historique, artistique, scientifique, paysagère, etc.
Non ou faiblement affecté	Dans les zones à faible densité de population et où les enjeux sont faibles, ainsi que les zones à faible valeur patrimoniale, historique, artistique, scientifique, paysagère, etc.

estants. Il a pour objectif de clarifier les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. Il détermine, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le lot existant (avec certaines limitations), les règles constructives ainsi que les

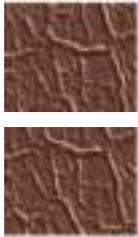
Etat d'occupation des sols (PPR) - Murviel-lès-Béziers (2007)



Etat d'occupation des sols (PPR) - Murviel-lès-Béziers (2007)



Etat d'occupation des sols (PPR) - Murviel-lès-Béziers (2007)



L'arrondissement proche du bâti) **obligatoires ou recommandés** visant à réduire le risque d'appauvrissement des sols. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la largeur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Les PPR ne prévoient donc pas d'**interdiction**, même dans les zones à **risque fort**. Les travaux prévus dans le PPR ont un coût, permettant de mieux maîtriser financièrement le risque de survenance d'un sinistre, sans compter mesure avec les frais (et les dégrèvements) occasionnés par les dommages potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes classées à un PPR, prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à suivre en œuvre (normes obligatoires et/ou recommandées) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes un classées à un PPR, il conviendrait aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur des phénomènes et de limiter les conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Des mesures sont détaillées dans les fiches présentées ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » incontournable pour assurer une certaine résilience du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentes ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur des phénomènes et ses conséquences sur le bâti. Elles sont présentées dans l'ordre

des risques et ouvrages (constructions fixées et bâtis existants), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de décrire les mesures préventives essentielles à mettre en œuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- Les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène
 - fiche 3, réalisation d'une cartographie étendue autour du bâtiment,
 - fiche 4, alignement de la végétation de bât,
 - fiche 5, création d'un écran anti-rosée,
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eau au réseau collectif,
 - fiche 7, étanchéification des constructions existantes,
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur au sous-sol,
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- Les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les observations :
 - fiche 1, adaptation des fondations,
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment,
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

- Ministère de l'Énergie, du Développement et de l'Aménagement durable <http://www.gdrp.net>
- Bureau de recherches géologiques et minières <http://www.brgm.fr>
- Agence Qualité Construction (Association des professionnels de la construction) <http://www.qualification-construction.com>
- Agence Qualité Construction (Association des professionnels de la construction) <http://www.qualification-construction.com>

Bibliographie

- **Sécheresse et construction** - guide de prévention - 1999, La Documentation Française.
- **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** - Traitement des observations et préconisations - 1999, 2010.
- **Réglementation des sols argileux** - méthode morphologique d'évaluation de TMS en site de réhabilitation de PPR - 2003, Marc Vincent, 2003.
- **Cartographie de TMS et vulnérabilité des règles de construction du béton**, 2003, BRGM.

Glossaire

- **Argileux** : A grande teneur en argile, on parle de sols argileux. Le terme désigne également les terrains comportant cette nappe.
- **Argile** : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, J. Foucault, le terme argile désigne à la fois le minéral (cristal) argileux et une roche friable ou consolidée composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont le poids est inférieur à 2 µm.
- **Batiment** : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine en fonction de la hauteur d'eau et celle de la zone eau.

Bâti argileux : Construction en maçonnerie traditionnelle à base d'argile (pisé, torchis, etc.) et de sa composition.

Capillarité : Émissivité des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins. Le fait que l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore d'être un fluide poreux tel qu'un sol humide.

Cratère : Élément d'ossature des parois tubulaires d'un bâtiment, centré et linéaire, le d'origine. Lorsque les parois empêchent les fissures et les dilatations du bâtiment. On distingue les chapeaux horizontaux, qui contiennent chaque étage au niveau des planchers, et au contraire sont évasés les parois et les chapeaux verticaux qui assurent des murs de refend linéaire pour la maintenance d'un ou de locaux d'un bâtiment.

Exposition : L'exposition d'un bâtiment est corrigée à la quantité de son total linéaire de son vers l'atmosphère par l'absorption au niveau du sol. Il dépend des conditions de température, de vent et d'humidité, notamment et par la transpiration des végétaux.

Fondation : Le quadrilatère désigne la base d'un bâtiment.

Gravité : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand la largeur d'axe de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Suction : Phénomène de succion capillaire qui se produit, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est agitée dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par rapport à sa surface apparente.

Fiches

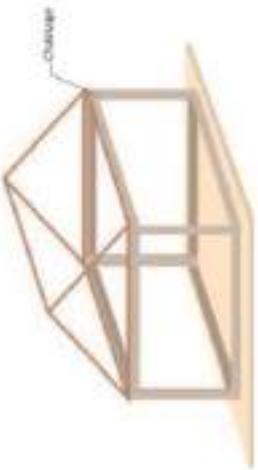
Fiche n°1		ADAPTATION DES FONDATIONS	
<p>Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les zones sèches sont fondées superficiellement, dans la proche du terrain concerné par les variations saisonnières de teneur en eau. Les versants sont ainsi plus pour une grande part, à une adaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.</p>	<p>Description du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à l'égale en fonction de la sensibilité du site au phénomène ; - éviter toute déperdition dans le profondeur d'ancrage ; - préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine hauteur sur toute leur hauteur. 	<p>Champs d'application : Concernant tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>	
<p>Schema de principe</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Plate-forme en dénivelé</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Plate-forme en dénivelé</p> </div> </div>			
<p>Conditions de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du massif. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (à la norme préconisée) - chassais, trottoir par exemple, etc. - doit être au moins égale à celle imposée par la norme hors gel, dans les zones à risque de gel, qui doit être au moins égale à 1,20 m en zones d'altitude forte. Une précaution majeure du site peut cependant nécessiter de redoubler un niveau d'analyse et d'ajustement plus profond. - Un radier alvéolaire, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à respecter attentivement les règles parasismiques), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations. - Les fondations doivent être conçues de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (avec une adaptation pour les versants en pente) car, l'arrimage avec doit être au moins aussi important que l'arrimage avant et à l'arrière, notamment. En particulier, les versants pentés qui possèdent des bétonnières d'arrimage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité d'arrimage pour contribuer à la réalisation de radier. <p>Un radier alvéolaire, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à respecter attentivement les règles parasismiques), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.</p> <p>Les fondations doivent être conçues de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (avec une adaptation pour les versants en pente) car, l'arrimage avec doit être au moins aussi important que l'arrimage avant et à l'arrière, notamment. En particulier, les versants pentés qui possèdent des bétonnières d'arrimage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité d'arrimage pour contribuer à la réalisation de radier.</p> <p>⚠ Lorsque le bâtiment est implanté sur une plate-forme dénivelée au sol, il est conseillé de décaler les fondations : soit à une profondeur supérieure à celle des fondations « avant ».</p> <p>Les fondations doivent au sein de la plate-forme être formées dans le DTU 13.12.</p> <p>Les études permettant de préciser la sensibilité du sol doivent être réalisées par un bureau d'études géotechnique indépendant ou autre, construit ou autre, doivent être réalisées par un bureau d'études géotechnique, dont le titre peut être obtenu auprès de l'Union Française des Géotechniciens (UFG) 01 07 07 91 951.</p>			

Code des couleurs

- Mesure simple
- Mesure technique
- Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

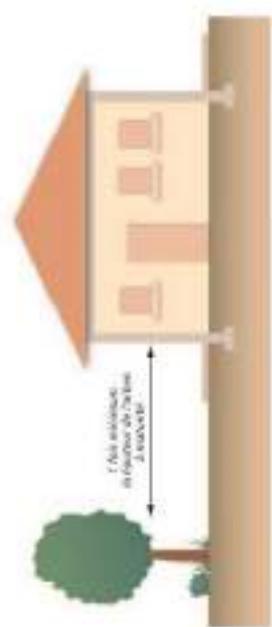
Code des symboles

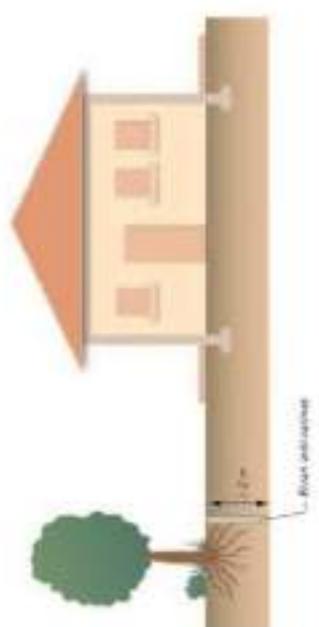
- Mesure concernant le bto existant
- Mesure concernant le bto futur
- Mesure applicable au bto existant et futur
- Remarque importante

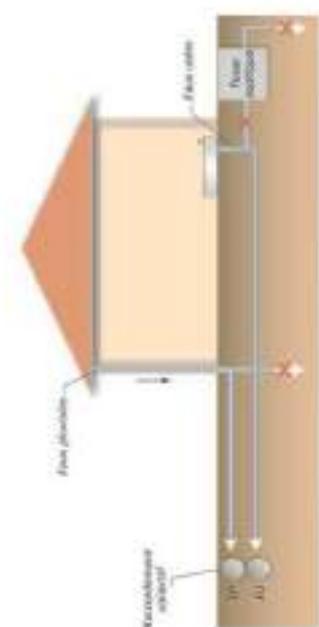
<p>Fiche n°2</p> <p>RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT</p>	<p>Problème à résoudre : Un grand nombre de unités constructives indépendantes font la rigidité insuffisante, ne leur permet pas de résister aux déformations induites par les vents venant de différents secteurs. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les déformées de façon significative à défaut de les éliminer.</p>	<p>Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en oeuvre de chaînages horizontaux (travaux et verticaux) associés d'angle pour les murs perpendiculaires.</p>	<p>Champ d'application : concerne uniquement tout type de bâtiment d'habitation ou d'activité.</p>	<p>Schéma de principe</p> 	<p>Conditions de mise en oeuvre : Le dispositif mis en oeuvre doit suivre les prescriptions formulées dans le DTU 201.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs en maçonnerie pleine et les murs en ossature de remplissage doivent être connectés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'au niveau des toitures, par un chaînage horizontal en béton armé, ou acier, ou bois, de diamètre équivalent à celui des poteaux de la structure. - Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins pour les angles saillants et reentrant des menuiseries, ainsi que de part et d'autre de tout dénivelé de structure. - La liaison entre chaînage horizontal et vertical doit faire l'objet d'une attention particulière. Les armatures des deux chaînages doivent faire l'objet de la mise en oeuvre d'une structure mixte, notamment dans les angles de bâtiment. 	<p>Mesures d'accompagnement : Des mesures permettant de qualifier la structure.</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'un calcul de vent. - la réalisation de visites de chantier sur site existants, ainsi que les dialogues sur terrain existants. - la réalisation de travaux de diagnostic et de suivi.
--	---	---	---	--	---	--

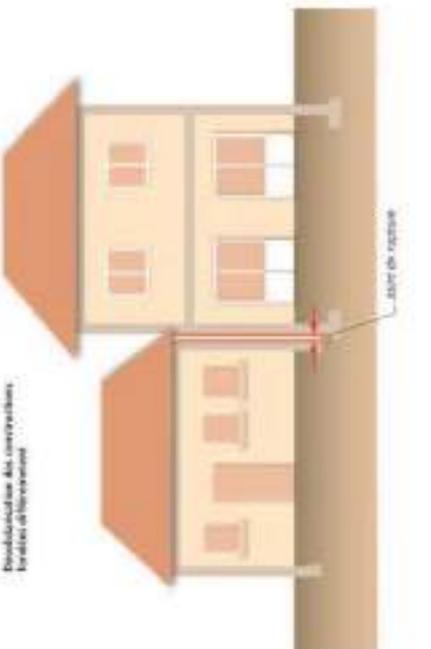
<p>Fiche n°3</p> <p>RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT</p>	<p>Problème à résoudre : Les déformées aux constructions résultent notamment des fortes différences de tassement en sols existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'égalité de hauteur (terrasse non exposée à l'évaporation, qui constitue également le sol d'arros de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation naturelle. Il en résulte des variations de tassement en eau importantes et brutales, au droit des fondations.</p>	<p>Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer la base d'un bâtiment étanche le plus large possible (environ 1,50 m), protégé sans interruption immédiate de l'évaporation et au grand air, par des végétaux les plus adaptés au climat.</p>	<p>Champ d'application : concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activité.</p>	<p>Schéma de principe</p> 	<p>Conditions de mise en oeuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la morphologie), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité affirmée ; - par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane étanche, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de courbes creusées, et être protégée par une couche de fort tassement qui peut être mis en oeuvre un revêtement adapté à l'environnement (gravier, etc.). <p>Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à évacuer les eaux du bâtiment (râblés) ainsi que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.</p>	<p>⚠ Pour être pleinement efficace, le dispositif étanché doit être mis en oeuvre sur la totalité du périmètre de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'usage des végétaux est soumis à un limite de possibilités liées à un accord avec les propriétaires agricoles. Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les déformées.</p>	<p>Mesures d'accompagnement : Les visites de chantier seront effectuées dans des ouvrages existants et existants du bâtiment (cf. axe n°6).</p> <p>À défaut d'être en place, un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être évacuées des façades latérales (si possible), par des routes-pentes.</p>
---	---	--	--	--	---	--	---

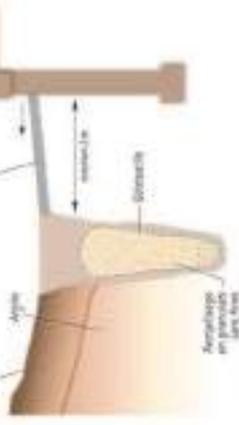
	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI
Fiche n°4	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI
<p>Précautions de mise en œuvre : L'alignement des arbres situés à faible distance de la construction constitue une mesure efficace, qui a surtout pour effet de protéger la façade de la construction. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.</p> <p>La question d'éloignement de la végétation (ou l'inverse, si un logement est en situation de "face à face" n'est mise en œuvre que pour une compétition par rapport à une situation existante ou à être évitée au maximum par aménagement (par exemple, en créant un espace d'entretien de la façade par rapport à l'alignement des arbres).</p>	
<p>Mesure alternative : Mise en place d'un écran anti-risque pour les arbres situés autour de la construction, dans le cas de risque d'arbre ou d'arbustes, voir fiche n°5.</p>	
<p>A destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion de la construction d'une extension ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tenir compte de la possibilité d'implanter le bâtiment à l'extérieur de la zone d'alignement ; - dans le cas général, que la distance d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de riveaux d'arbustes ou d'arbustes ; - tenir compte de la possibilité de planter des arbres en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un réajustement des conditions « naturelles » de l'alignement en eau ou au sec) ; - décaler les fondations ou décaler de la voie à laquelle la maison s'aligne plus sur les riveaux de l'alignement en eau (de façon de 4 à 5 m maximum) ; - si des plantations sont prévues, un chevron à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à l'âge adulte de l'arbre entre celui-ci et la construction. À défaut, on aménagera la maison en place d'un écran anti-risque. 	

	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI
Fiche n°4	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI
<p>Problème à résoudre : Empêcher le sol de fonctionner de façon normale à l'égard de l'alignement des arbres situés à faible distance de la construction. Les racines des végétaux souterrains du sol et induisent, ainsi que, mécaniquement, l'effacement de la façade de la construction, l'influence de la végétation présente à faible distance de la construction.</p>	
<p>Description du dispositif : Le technique consiste à adapter les arbres isolés ou à une distance inférieure à une fois leur hauteur à l'âge adulte par rapport à l'emprise de la construction sur une fois et demi dans le cas de riveaux d'arbustes ou d'arbustes. Un élagage régulier et sévère, permettant de réduire la capacité d'expansion des racines et donc de réduire à long terme leur influence sur la construction. Attention, l'élagage des arbres est réglementé, il convient donc de respecter un calendrier de travaux réglementaire, il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.</p>	
<p>Champ d'application : Concernant tout type de bâtiment d'habitat en eau d'activités à l'âge adulte, une fois leur hauteur à l'âge adulte, une fois leur hauteur à l'âge adulte, une fois leur hauteur à l'âge adulte. Bien que certaines zones aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces zones, car cela pourrait être interprété de manière à ce que d'autres zones soient également concernées. Cependant, il faut garder à l'esprit que l'alignement des végétaux est défini, qui donne également, un alignement, de façon à ce que l'alignement des végétaux soit respecté.</p>	
<p>Schéma de principe</p> 	
<p>Sur la page suivante</p>	

<p>Fiche n° 5</p> <p>CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES</p>	<p>Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'éventuelles et brutales variations de niveau en eau. Les racines des végétaux souterrains (eau du sol en incluant une des racines) perturbent la stabilité du bâtiment. Il convient d'éviter le 10% de la zone d'influence de la végétation présente à proximité.</p> <p>Descriptif du dispositif : La technique consiste à creuser en place, le long des lignes concernées, un écran opposant au réseau, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents sous une profondeur minimale de 2 m. Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (murs en terre au ciment, associé à une géomembrane (à long de laquelle des herbicides sont injectés), ou un placis verticalement dans une tranchée.</p>	<p>Champ d'application : Concernant tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situés à une distance d'habitations inférieure à une fois leur hauteur à proximité.</p> <p>Schéma de principe</p>
 <p>Le schéma illustre une maison à gauche et un arbre à droite. Une coupe transversale du sol montre un écran anti-racines souterrain, représenté par une ligne horizontale à une profondeur de 2 mètres. L'arbre a des racines qui s'étendent vers cet écran. Une légende indique 'Ecran anti-racines'.</p>		
<p>Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racine doit pouvoir présenter des garanties de perméabilité suffisantes, notamment au niveau des jonctions et de la réalisation. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc.). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.</p> <p>Mesure alternative : Attention des arbres à proximité à une distance inférieure à une fois leur hauteur à proximité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et dans deux cas de niveau d'arbres ou d'activités). Voir fiche n°4.</p>		

<p>Fiche n° 6</p> <p>RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX AU RESEAU COLLECTIF</p>	<p>Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'hydraulique, il convient de privilégier le respect des axes planimétriques - EP - (maintien des virages, terrasses, etc.) et des axes verticaux - EU - dans les réseaux collectifs, lorsque ceux-ci existent. La réhabilitation in situ des EP et des EU conduit à réinjecter dans le premier des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle dans le second cas à des volumes limités mais de façon « chronique ».</p> <p>Champ d'application : Concernant tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situés de façon ponctuelle ou en continuité avec report au réseau hydraulique supportant ou ayant des caractéristiques hydrauliques appropriées à l'ajout de la capacité collective.</p>	<p>Schéma de principe</p>
 <p>Le schéma illustre une maison à gauche et un réseau collectif souterrain à droite. Une coupe transversale montre un 'Raccordement alternatif' (un réservoir ou une structure) qui permet de relier le réseau individuel de la maison au réseau collectif. Des légendes indiquent 'Eau pluviale' et 'Eau usée'.</p>		
<p>Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, vers plusieurs des directions amont en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif s'effectue généralement en plusieurs points de passage, à une profondeur d'au moins 1,50 m, comprenant une part variable (selon le volume d'eau possible concerné) et le sol adjacent une partie fixe.</p> <p>Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du fait et d'une solution alternative de raccordement adéquate, il convient de respecter une distance minimale de 10 mètres entre le bâtiment et le réseau collectif, à l'exception de la partie souterraine de la construction.</p>		

<p>Fiche n°9</p>	<p>DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DE STRUCTURE</p>	<p>Problème à résoudre : Deux parties de bâtiment accolées ou fondées sur un même socle peuvent subir des mouvements différentiels pouvant conduire à la fissuration de l'élément supérieur, si ce fait de désolidariser les structures, afin que les sollicitations du soubassement ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.</p>	<p>Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment lors de la mise en place d'un joint de rupture oblique au niveau du socle du bâtiment (y compris les fondations).</p>	<p>Champ d'application : Concernant les éléments de fondation ou d'activités présentant des éléments de structure fondés différemment (niveau d'eau, type de fondation) ou consolidés par des éléments de charge différents (pont, etc.).</p>	<p>Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.</p> <p>A destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure préventive recommandable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et devenir très coûteux. Les fondations doivent également être vérifiées par cette opération.</p> <p>La mesure doit être alignée avec les murs et autres dans le cas de projets d'extension du bâti existant.</p>
<p>Schema de principe</p> 					

<p>Fiche n°10</p>	<p>RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE</p>	<p>Problème à résoudre : Les épaves résiduelles provenant des travaux antérieurs (caux de remplissage, argiles, etc.) ou circulations accidentées, contribuent au phénomène de gonflement des sols sous les colonnes d'habitation. La collecte et l'évacuation de ces épaves permettront de minimiser les mouvements différentiels du socle.</p>	<p>Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains ou à arches disposés autour du bâtiment ou dans les terrains en pente, disposés en amont de celui-ci. Les solutions collectives sont privilégiées dans la mesure de l'habitat.</p>	<p>Champ d'application : Concernant tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.</p>	<p>Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (cailloux) ou de drains en PVC, avec en fond de fosse une couche constante de cailloux et d'évacuation (de type « drain rigide ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont dotées d'une largeur minimale de 2 m. Au bâtiment, les précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.</p> <p>Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 201.</p> <p>En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction pour le hauteur à l'impossibilité d'évacuer gravitamment les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage pour permettre de lever ces drains.</p>
<p>Schema de principe</p> 					
<p>Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage nécessite la mesure établie dans la fiche n°9 dans le cas d'une certaine épaisseur du bâtiment ou d'éléments de terre à supporter les fondations de la construction sans aucun effet négatif sur le site d'habitation existant.</p>					

ANNEXE 3 : EXTRAIT DU RDDECI

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT



SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupement Gestion des Risques
Service Prévision opérationnelle

Guide technique relatif à l'accessibilité des
véhicules d'incendie et de secours (version 2016)

OBJECTIFS :

Le présent document a pour but de présenter les prescriptions techniques générales du SDIS 34 en matière d'accessibilité.

SOMMAIRE :

- Règles générales
- 1- Les bâtiments d'habitation
 - 1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants
 - 1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire
 - 1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle
 - 1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective
 - 1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille A
 - 1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille
 - 1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH
- 2- Les établissements recevant du public (ERP)
- 3- Les établissements soumis au code du travail
- 4- Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 5- Voie Engin
- 6- Voie échelle
- 7- Espace libre
- 8- Accessibilité des secours sur les sites de tramway
- 9- Ralentisseurs
- 10- Cheminement /accès au bâtiment
- 11- Voies en impasse/aires de retournement
- 12- Dispositif de déverrouillage des accès
- 13- Plantations et mobilier urbain

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».

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

1 Les Bâtiments d'habitation :

1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination (habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent;

La dernière réglementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.

Enfin pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique. Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.

Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire

1.2.1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et cariveaux)
- 3 mètres (sens unique de circulation)
- 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
- Force portante de 160 Kilo-Newton (avec un maximum de 90 Kilo-Newton par essieu, distants de 3,60 mètres au minimum)
- Rayon intérieur des virages : R = 11 mètres au minimum
- Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%
- Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3,50 mètres.

- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.2 les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et cariveaux)
- 3 mètres (sens unique de circulation)
- 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
- Force portante de 160 Kilo-Newton (avec un maximum de 90 Kilo-Newton par essieu, distants de 3,60 mètres au minimum)

Guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS 34

- Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3,50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1.2.3 Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille A

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

1.2.4 Bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3^{ème} famille B ou 4^{ème} famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

Au-delà de cette obligation réglementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.

x Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.

Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres
- Sur largeur $S = 15R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

2 Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les

cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.

La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

3 Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours (arrêté du 05 août 1992 du code du travail).

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

4 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)

5 Voie engin (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1960 modifié)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
 - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newton avec un maximum de 90 kilo-Newton par essieu, ceux-ci étant distants de 3,80 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte)

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

6 Voie échelle (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1960 modifié)

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faîtage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
 - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
 - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

Note : Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui **feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS**, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.

7 Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
 - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
 - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

8 Accessibilité des secours sur les sites de tramway

Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactés par le tracé.

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin.

9 Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

10 Cheminement : accès au bâtiment

En cas de sinistre, en correspondance avec la réglementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés...

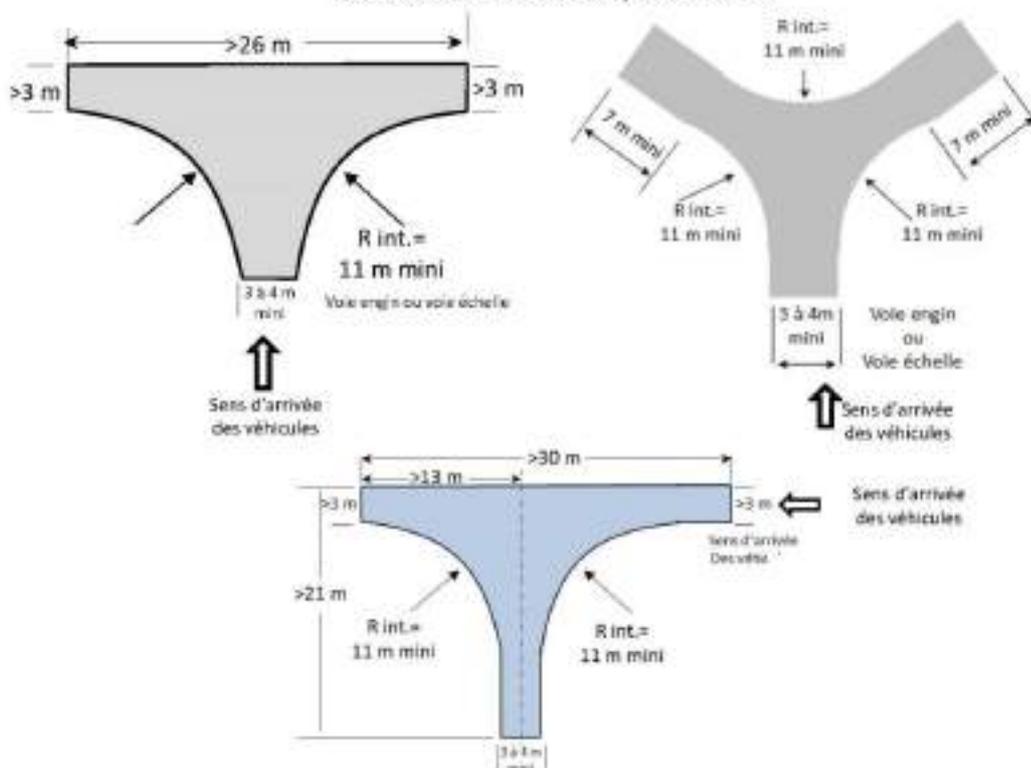
Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés...), doit avoir les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	>= 1,80 mètres	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m	>= 1,80 m
Longueur	1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille individuelle : <= 150 m 2 ^{ème} famille collective : <= 100 m 3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille : <= 50 mètres	<= 60 m	<= 30 m	<= 100 m	<= 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env)				
Pente	<= 15%	<= 10%	<= 10%	<= 10%	<= 10%
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				

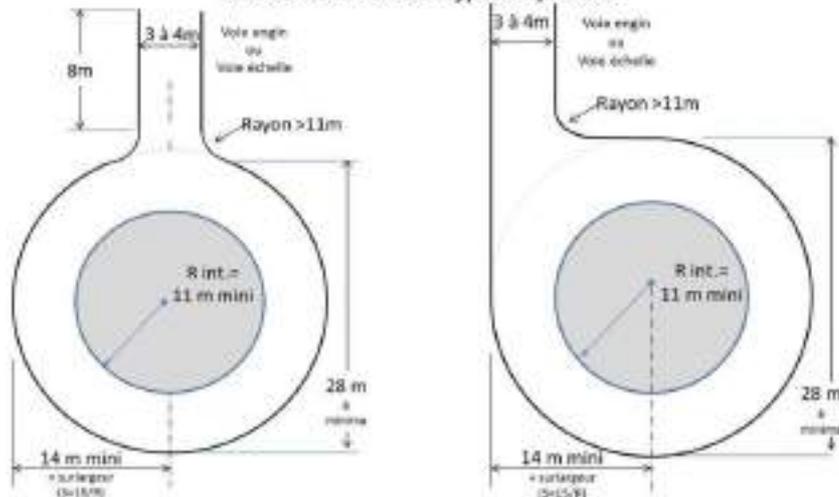
11 Voies en impasse / Aires de retournement :

Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse (hors le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous.

Aire de retournement en « T, en Y et en L »



Aire de retournement type «raquette»

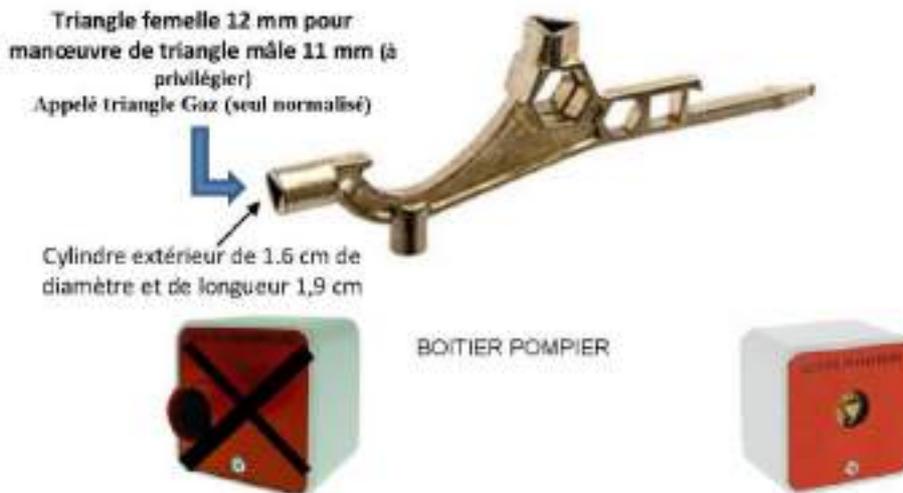


12. Dispositif de déverrouillage des accès

Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voiries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès



NON inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

OUI accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département. En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndics de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

13- Plantations et mobiliers urbains

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

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

REFERENCES REGLEMENTAIRES (Liste non exhaustive)

- Code de l'Urbanisme, (art. L.111-2, L.332-15, L.443-2, L.460-3, R.111-2, R.111-4, R.111-9, R.123-24, R.126-3, R.315-29, R.421-5-1, R.421-50, R.421-53, R.490-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R.111-1 à R.111-17, et notamment
 - le décret 69-596 du 14 juin 1969,
 - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1986, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
 - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L.511-1 et suivant(s), L.512-1 et suivant(s), L.513-1, L.514-1 et suivant(s), L.515-1 et suivant(s), L.516-1 et suivant(s) et L.517-1 et suivant(s)
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1965, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L.321-5-3, L.322-3, L.322-9-2, R.322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18)
 - le décret du 31/03/1992,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1^{ère} et 2^{ème} partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Arrêté Préfectoral du 09 Septembre 2014 N° 2014-252-0005 relatif à la réglementation sur la sécurité des terrains de campings aménagés, des aires naturelles de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des mini-camps.

ANNEXE 4 : PALLETTE VEGETALE

La palette végétale s'inspire des espèces floristiques recensées dans l'État Initial de l'Environnement. D'autres essences végétales pourront être admises si elles ne présentent pas de caractère invasif ou envahissant.

Arbre	Arbuste	Arbuste buissonnant	Herbacée	Liane
Végétal local (novembre 2017)				
<i>Acer campestre</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Cistus albidus</i>	<i>Aristolochia pistolochia</i>	<i>Clematis vitalba</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Coriaria myrtifolia</i>	<i>Cistus monspeliensis</i>	<i>Bituminaria bituminosa</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Cistus salvifolius</i>	<i>Bromopsis erecta</i>	
<i>Celtis australis</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Coronilla glauca</i>	<i>Cephalaria leucantha</i>	
<i>Laurus nobilis</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Convolvulus cantabrica</i>	
<i>Quercus pubescens</i>	<i>Crataegus azarolus</i>	<i>Jasminum fruticans</i>	<i>Daucus carota subsp. Carota</i>	
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Juniperus oxycedrus</i>	<i>Dipsacus fullonum</i>	
<i>Ulmus minor</i>	<i>Phillyrea latifolia</i>	<i>Juniperus phoenicea</i>	<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	
<i>Castanea sativa</i>	<i>Pistacia lentiscus</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Helichrysum stoechas</i>	
<i>Fraxinus excelsior (ripisylve)</i>	<i>Pistacia terebinthus</i>	<i>Lonicera etrusca</i>	<i>Hippocrepis emerus</i>	
<i>Populus nigra (ripisylve)</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Lonicera implexa</i>	<i>Melica ciliata</i>	
<i>Populus alba (ripisylve)</i>	<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Orlaya grandiflora</i>	
<i>Salix alba (ripisylve)</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Paliurus spina christi</i>	<i>Papaver rhoeas</i>	
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Phillyrea angustifolia</i>	<i>Plantago sempervirens</i>	
	<i>Pyrus spinosa</i>	<i>Rosa qr.canina</i>	<i>Scabiosa atropurpurea</i>	
	<i>Rhamnus alaternus</i>	<i>Rosmarinus officinalis</i>	<i>Sedum nicaense</i>	
	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Rubus caesius</i>	<i>Trifolium angustifolium</i>	
	<i>Sorbus domestica</i>	<i>Rubus ulmifolius</i>	<i>Vicia cracca</i>	
	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Sambucus ebulus</i>		
	<i>Viburnum tinus</i>	<i>Spartium junceum</i>		
Possible mais s'assurer que les plantes viennent de France				
<i>Tilia cordata</i>	<i>Quercus ilex</i>	<i>Quercus coccifera</i>		
	<i>Prunus dulcis</i>	<i>Thymus vulgaris</i>		
	<i>Olea europaea</i>			
	<i>Arbutus unedo</i>			



COMMUNE DE MURVIEL-LÈS-BÉZIERS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME