

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE II – PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

I LES DIFFÉRENTES LOIS

- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.
- Les dispositions des règlements ou cahier des charges de lotissement existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L 315-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles.
- La loi n° 64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques, ainsi qu'à son décret d'application n° 65-1046 du 1^{er} décembre 1965 et aux arrêtés préfectoraux subséquents.
- La loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.
- La loi n° 85-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs.
- Les articles du Code P et T (L 45.1 à L 62.1, D 407 à D 412 et L 65-1).
- Le code de la Voie Routière et le Règlement de la Voie Départementale.
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- La loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.
- La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.
- La loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.
- La loi sur le bruit du 31 décembre 1992.
- La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001.
- La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999.
- La loi sur l'air du 30 décembre 1996.
- La loi du 17 janvier 2001 et décret du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive.

2 LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les articles L 110 et L 121-1 du code de l'Urbanisme

L'article L 111-1.1 du code de l'urbanisme : compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement et les orientations des schémas de cohérence territoriale.

En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et de littoral (articles L 145-1 et suivants et articles L 146-1 et suivants du code de l'urbanisme).

3 LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993. En application des articles L123-1.7^{ème} et R 123-11.h, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

4 LE SURSIS A STATUER

L'article L 111-7 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Ces cas sont prévus par les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2 (alinéa 2).

5 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'article L 111-9 instaure un sursis à statuer dès qu'il y a opération d'utilité publique. L'article L 421-4 dispose que, dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou constructions compris dans le périmètre de l'opération.

6 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation. Elles trouvent leur fondement dans les textes spécifiques, autres que le code de l'urbanisme. Conformément aux articles L 126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comporter en annexe, les servitudes d'utilité publique.

A l'expiration d'un délai d'1 an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

7 LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du PLU, conformément à l'article R 315-5^e du code de l'urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLU, durant une période de dix ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L 315-2.1 alinéa 1^{er}). Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues à l'article L 315-2.1, 2^{ème} alinéa.

Aux termes de l'article R 123-14, la liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU. Il est souhaitable que l'article 2 du titre I du règlement du PLU précise ces dispositions, à titre d'information, et renvoie à la liste figurant en annexe, ainsi qu'au plan les repérant, s'il existe.

8 LES ZAC

Le plan d'aménagement de zone et le règlement propres à la ZAC sont supprimés. C'est désormais dans le plan local d'urbanisme que devront figurer les règles d'aménagement.

9. MESURES DE PROTECTION DES EAUX CAPTEES DEFINIES PAR LE PROJET DE DUP

Périmètres de protection immédiate

10. ZNIEFF

La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristiques est située : Oppidum d'Ensérune (ZNIEFF de type II)

11. PPRI

A l'heure actuelle aucun PPRI n'est opposable sur la commune de Montady. Néanmoins, une étude hydraulique sur l'étang de Montady et sur le ruisseau du Rieutort concernant ce ruisseau a été réalisée en septembre 1999 par SIEE, ce qui avait permis d'établir des zones inondables décennales (bleu foncé) et des zones inondables centennales (couleur bleu clair).

Le PLU a été l'occasion de préciser les résultats 1999. Le cabinet ENTECH a conduit une étude hydraulique sur l'ensemble de la commune.

Ce nouveau rapport décrit le fonctionnement hydraulique et hydrologique actuel du Rieutort en aval de l'avenue du stade et redéfinit les zones inondables du Rieutort sur ce tronçon (ailleurs la cartographie des crues est basée sur le document SIEE).

Des prescriptions constructives permettant l'urbanisation des abords du Rieutort ont été définies à partir de cette étude. (Voir règlement d'assainissement pluvial).

Depuis le 15 avril 2009, le PPRI Bassin Versant du Lirou a été approuvé par arrêté préfectoral.

L'Etat a prescrit un Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI) sur l'ensemble du territoire communal le 19 septembre 2007 et ce dernier a été approuvé le 14 avril 2009.

Ce PPRI détermine un plan de zonage, les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondations.

Le territoire est concerné par les zones suivantes :

- **la zone rouge R : zone inondable naturelle, peu ou non urbanisée, d'aléa fort ;**
- **la zone rouge RU : zone inondable densément urbanisée soumise à un aléa fort où se présentent de forts enjeux ;**
- **la zone rouge précaution Rp : zone inondable d'aléa modéré et à faibles enjeux ;**
- **les zones bleues BU : zone inondable urbanisée, d'aléa modéré et à enjeux forts ;**
- **la zone de précaution résiduelle ZpR : zones non soumises à la crue de référence mais potentiellement inondables par une crue exceptionnelle ;**
- **la zone de précaution élargie ZpE : le reste du territoire communal.**

LE REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION (PPRNI) EST ANNEXE A LA PIECE RELATIVE AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

1 LES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme est décomposé en quatre grandes zones, elles-mêmes divisées en sous zones pour tenir compte des spécificités des quartiers et introduire des mesures de protection soit paysagères, soit techniques:

- * La zone urbaine comprend : Elle comprend les zones dédiées préférentiellement à l'habitat U1, U2, U1a, U1e U2d et U2e et les zones dédiées aux activités économiques Ue1, Ue2, Ue3
- * Les zones à urbaniser : Il s'agit des secteurs à caractère naturel, non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent les zones AUO (secteur bloqué), AU1, AU2 et AUm à vocation d'habitat, la zone AUe1 à vocation d'équipements et AUe2 à vocation économique (artisanat, commerces, hôtellerie, etc.).
- * La zone agricole : Elle comprend les zones AOe, AOv, et A1.
- * La zone naturelle : Elle comprend les zones NO à N5, Nv et le Muscat Nm.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone sont complétées par les dispositions spécifiques définies en annexe.

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par des indices et repérés sur les plans conformément à la légende.

Conformément à la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risque majeurs, modifiant les articles L 110/L. 121-10/L. 122-1/L. 123.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. prend en considération l'existence de risques naturels ou technologiques.

2 LE RÈGLEMENT D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Se superposent aux articles 1 à 14 de chaque zone, des obligations réglementaires concernant l'assainissement des eaux usées.

Le zonage de l'assainissement des eaux usées a été défini dans le cadre de la réalisation du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Cette réglementation est définie dans le règlement d'assainissement des eaux usées.

3 RÈGLEMENT D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Se superposent aux articles 1 à 14 de chaque zone :

-des obligations réglementaires concernant les zones d'assainissement pluvial définies à partir du schéma directeur d'assainissement pluvial réalisé par le bureau d'études ENTECH

- la réglementation relative aux zones inondables du Rieutort.

Le schéma directeur d'assainissement pluvial a divisé la commune en 8 zones sur lesquelles s'appliquent les différentes prescriptions d'ordre technique et réglementaire.

Ces prescriptions définissent les mesures de compensation liées à l'imperméabilisation des sols pour tout nouvel aménagement. Ces mesures réglementent les modes de rétention, la nécessité de surélévation de plancher, d'interdiction de réalisation de sous-sol ou de murs de clôture, des prescriptions en matière de voirie, etc...

Un zonage précis et les préconisations y afférentes sont définis dans le règlement d'assainissement pluvial.

4 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Un périmètre de protection n'est pas nécessaire en l'absence de site classé.

On dénombre sur la commune de Montady :

- Sur le site de Bonne Vigne, des vestiges du haut moyen âge.
- Sur le site de la Martinenque, des vestiges d'une villa gallo-romaine.
- Sur le site de la plaine des Astres, des vestiges du haut moyen âge.
- Sur le site de la Canaque Vieille, des vestiges d'une villa du haut et bas empire.
- Sur le site des Soustres Sud Ouest, des vestiges d'une villa gallo romaine.
- Sur le site de la Canaque Neuve Nord, des vestiges gallo romain.
- Sur le site de la Canaque Vieille Nord, des vestiges gallo romain.
- Sur le site de l'Étang de Montady, des vestiges de l'époque médiévale.
- Sur le site de la Tour de Montady, des vestiges de l'époque médiévale.
- Sur le site du Pied Nord Oppidum d'Ensérune des vestiges de l'âge de fer.

5 EMPLACEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES

Des servitudes particulières peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme, elles sont réglementées par le code de l'urbanisme : Il s'agit des emplacements réservés par les articles L123-9, L124-2, L423-1, R123-22 et R123-32 et des espaces boisés classés par les articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-4. Leur énoncé est pour la plupart repris en annexe au présent règlement pour information.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer éventuellement après enquête publique pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE V – OUVRAGES ELECTRIQUES

Dans toutes les zones l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général (par exemple pylônes électriques, relais hertziens, ...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE VI – ZONES NON AEDIFICANDI À L'INTERSECTION D'UNE OU PLUSIEURS VOIES

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué sur la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construit sur les deux limites de zone non aedificandi adjacente, mesurent 5 mètres à l'alignement futur.

ARTICLE VII – ECOULEMENTS DES EAUX PLUVIALES SUR L'EMPRISE DES ROUTES DEPARTEMENTALES

La capacité naturelle d'évacuation du ruissellement pluvial de la plate-forme routière départementale ne doit, en aucun cas, être sollicitée, sans adaptation corrélative, pour participer au traitement de l'assainissement consécutif à quelque opération d'urbanisme ou d'aménagement que ce soit.

ARTICLE VIII – CLÔTURES

Les clôtures doivent par leur dimension et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des véhicules et des piétons. Les clôtures sur voies feront partie intégrante de la demande de permis de construire. Le règlement d'assainissement pluvial définit également pour certaines zones des prescriptions spécifiques concernant les clôtures.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

I - CARACTÈRE DE LA ZONE U (urbaine)

Il s'agit des secteurs urbains tels que définis à l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme :

“ Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ”

La zone urbaine est fractionnée en plusieurs sous secteurs comme suit :

I DES SECTEURS U D'HABITAT

- Secteur U1 correspondant au noyau ancien du village, ainsi que le bâti du début du 20^{ème} siècle de MONTADY

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

. un sous-secteur U1a est délimité. Il concerne une zone d'aléa de retrait gonflement de sols argileux.

. un sous-secteur U1e concerne un linéaire bâti compris à l'intérieur du site classé de l'étang. L'aval de la Commission des Sites est requis pour tout projet.

- Secteur U2 représentant les extensions autour du noyau ancien du village. Il s'agit essentiellement d'une zone à plus faible densité, bien que variable, équipée, comprenant majoritairement de l'habitat individuel.

Plusieurs sous-secteurs sont délimités :

. un sous-secteur U2e concerne quelques bâtis compris à l'intérieur du site classé de l'étang. L'aval de la Commission des Sites est requis pour tout projet.

. un sous-secteur U2d. Afin de dynamiser le secteur d'entrée du village, pour les bâtiments en front des deux routes départementales, les RDC à vocation d'habitat sont interdits. Une restriction en matière de vocation est posée à l'article 1 et 2, de même qu'une hauteur minimum en bordure de la route départementale 11. De plus, à l'intérieur de ce périmètre est inscrite une poche vierge, graphiquement représentée, sur laquelle des préconisations spécifiques (organisation autour d'un espace public central ouvert, etc...) sont imposées (au règlement) et justifiées dans le rapport de présentation.

2 DES SECTEURS ECONOMIQUES Ue à vocation d'équipements ou d'activités

- Secteur Ue 1 privilégiant le développement d'équipements collectifs et d'utilité publique.

Il s'agit d'une zone au centre du noyau ancien de Montady qui s'intègre entre le secteur U1 et U2, destiné à accueillir des équipements publics ou des opérations urbaines denses à vocation mixte (commerces et services en RDC, bureaux ou logements dans les étages).

- Secteur Ue 2 représentant une zone réservée aux développements d'activités économiques, artisanales et commerciales.

Il s'agit d'une zone à l'Est du centre ancien de la commune qui s'étale vers la commune de Béziers.

- Secteur Ue 3 représentant une zone réservée pour la cave coopérative.

Il s'agit d'une zone au nord du centre ancien de la commune de Montady à proximité de la zone Ue 1.

Il s'agit des SECTEURS ECONOMIQUES Ue existants, à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt général et d'activités, telles que industrie, artisanat, commerce.

II- SUPERPOSITION DE ZONAGES

1 ZONE INONDABLE

Certains secteurs, urbanisés à densifier, le long du Rieutord, sont concernés par un zonage (établi par ENTECH et SIEE). Des prescriptions spécifiques sont posées sur ces zones inondables.

Secteur concerné par les zones Bleue (BU), Rouge (R, Rp, RU) et de précaution résiduelle (ZpR) du PPRI.

2 ZONE DE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un secteur urbanisé du centre ville à fleur de versant et en contrebas du Puech de Montady (U1a) est concerné par un aléa fort à moyen. En cas de renouvellement urbain, une étude géotechnique devra être réalisée afin d'évaluer finement le risque et prendre les mesures constructives qui s'imposeront, notamment pour des fondations spécifiques et/ou des mesures de consolidation de la structure.

3 PERIMETRES PAE

Deux périmètres de Plan d'Aménagement d'Ensemble ont été instaurés sur la commune en février 1990, l'un dans le secteur du Stade, l'autre dans la Plaine des Astres. Ils sont reportés graphiquement au plan de zonage.

SECTEURS D'HABITAT – Zones U1 à U2

ARTICLE U - I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions autres que celles expressément précisées à l'article U-2 suivant sont interdites et notamment :

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les installations ou équipement pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène).

Le stockage extérieur et permanent de matériels, matériaux et le parcage de véhicules et engin à usage industriel.

Les carrières, affouillements et exhaussements, qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Les campings, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères, les mobil home, les terrains de stationnement de caravanes.

Toutes excavations dans le sol et sous sol ou dépôts des substances susceptibles de polluer les eaux (en vertu de la servitude de protection des eaux AS I), les activités produisant des rejets liquides

Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.

Toutes excavations dans le sol et sous sol ou dépôts des substances susceptibles de polluer les eaux (en vertu de la servitude AS I).

Zone U2d

Dans le secteur U2d (poche d'entrée de ville et linéaires de parcelles en front de départementale), les RDC à vocation d'habitat sont interdits, sauf lorsqu'il s'agit d'extension de maisons existantes.

ARTICLE U -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont les dimensions sont inférieures à 5 m, supports inclus, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes:

- Les équipements publics et collectifs, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure,
- Les constructions à usage de stationnement, hôtelier, de restauration, d'équipement collectif,
- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux,
- la réhabilitation ou la restauration des bâtiments anciens et/ ou existants,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux de sports,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des caves existantes.

En U2d

Les RDC des nouveaux projets seront obligatoirement réservés à usage de commerces, services, bureaux et professions libérales.

ARTICLE U - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS, annexe XI.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
(Routes Départementales 11 et 162)

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.

1 Accès

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

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

De plus, les occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur les sections des chemins départementaux désignées sur le plan.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

2 Voie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 4 mètres et un dégagement permettant le retournement.

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

En matière de protection contre l'incendie, est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation présentant les caractéristiques suivantes :

largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues)

Force portante pour un véhicule de 130 kilos-newton (dont 40 KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres)

Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum,

Pente inférieure à 15%,

Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.

Ces voies se termineront sur un point de retournement calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11 mètres et le rayon extérieur supérieur ou égal à 16.50m).

ARTICLE U1 -4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable (présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du règlement sanitaire départemental).

2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales :

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit un zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone.

3 Électricité, téléphone, télédistribution, éclairage

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

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

4 Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements. Conformément à la loi du 13 juillet 1992, la commune pratiquant le tri sélectif, des emplacements pour les conteneurs spécifiques au tri doivent être d'un accès direct sur la rue. Ils pourront être exigés en fonction de la situation et du nombre de logements.

ARTICLE U -5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, pour préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone.

ARTICLE U -6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUES

1 Piscines

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté à une distance au moins égale à la moitié de leur profondeur sans être inférieur à 1 m côté limite sur voie ($D=P/2=1$ m minimum).

2 Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres.

3 Implantation des bâtiments

Zone U1

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.

Lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 mètres.

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Les opérations d'ensemble, les équipements publics ou d'intérêt général pourront être implantés différemment.

Zone U2

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Seuls les garages pourront être construits en limite des voies et emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des opérations d'intérêt collectif ou social.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'abris de jardins inférieurs à 20 m² et sous réserve d'accord préalable.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.
- Lorsque la parcelle mitoyenne est une noue ou un espace vert non constructible, la distance ci-avant définie est ramenée à 4 mètres.

En bordure du domaine public de la SNCF, l'édification des bâtiments est soumise aux règles de la servitude T1.

ARTICLE U -7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Piscines

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1 m côté limite séparative.
Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mises en œuvre.

2 Implantation des bâtiments

Les opérations d'ensemble, les équipements publics ou d'intérêt général pourront être implantés différemment.

Les constructions doivent soit jouxter la limite séparative, soit être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Dans le secteur U2d, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

3 Abri de jardin

Dans tous les secteurs, pour la construction d'abri de jardin inférieur à 20 m², une implantation différente pourra être accordée, sous réserve d'accord préalable.

ARTICLE U -8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitations doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H$).

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles, ou percées des seules ouvertures des pièces non habitables, la distance visée ci-dessus peut-être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment ($L=H/2$).

En aucun cas, la distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U -9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Définition de la hauteur

C'est la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

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

2 Hauteur totale

En ce qui concerne les équipements publics, les dispositions relatives à la hauteur ci-après ne s'appliquent pas.

En ce qui concerne les opérations d'intérêt général, comme les logements sociaux, les maisons de retraite, le nombre de niveaux est limité à 3, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

Zone U1

Dans le centre ancien, la hauteur maximale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existant à proximité.

Zone U2

En principe, la hauteur maximale des constructions est déterminée par rapport à la voie de desserte principale sans que celle-ci ne puisse dépasser 2 niveaux (R+1).

Cependant, en cas de terrain en pente, le nombre de niveaux maximal autorisé peut être supérieur à 2 du côté de la façade opposée.

Dans le secteur U2d, en cas d'immeubles à but locatif, d'opérations d'accession à la propriété, ou d'autres projets spécifiques, la hauteur maximale est de 3 niveaux. La hauteur minimale est R+1.

3 Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois 1/2 la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur, déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

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

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

4 Hauteur des planchers

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

5 Sous-sols

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ARTICLE U - 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 Expression architecturale

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales, tout en évitant les couleurs claires et brillantes.

Les constructions d'annexes pourront être autorisées en tôle à condition que celle-ci soit laquée et que la couleur de la couverture et des façades soit en harmonie avec le bâtiment principal mais ces constructions ne devront pas excéder 10 m².

2 Clôtures

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

En l'absence de dispositions en matière d'aménagements, les règles suivantes s'appliqueront :

L'on prendra soin de choisir un registre de clôture en harmonie avec les clôtures voisines.

Elles seront composées dans un esprit de simplicité. La profusion des formes et matériaux doit être évitée. Les palissades en planches, en tôle, les éléments de béton moulé ou dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

Les clôtures devront être obligatoirement finalisées (parements et/ou enduits) dans le délai d'un an après l'achèvement des travaux de construction.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées de grilles, haies vives ou claires établies sur mur bahut en pierre ou maçonnerie enduite pouvant varier de 60 cm à 180 cm par rapport à la voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

ARTICLE U - 12 – STATIONNEMENT

1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Quand le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 1000 m², le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformation ou d'adjonction des constructions existantes à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme et ne portant pas modification des locaux.

2 Ratio

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher surface hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logements aménagés sur la propriété.
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble affectée au stationnement.
- Pour les établissements médicalisés 50 places pour 100 lits.

Pour les établissements commerciaux :

Commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

Hôtels : Une place de stationnement par chambre.

Salles de spectacle et de réunions, restaurants : Le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par 4 la capacité d'accueil.

- Pour les établissements d'enseignement :

En ce qui concerne les établissements du premier degré, une place de stationnement devra être créée par classe.

En ce qui concerne les établissements du deuxième degré, le quota de places à créer sera porté à deux.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que celle ci seront mises gratuitement à disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public.

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

3 Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations quand il s'est fait application de l'article L.421 -3 (alinéa3, 4, 5) du code de l'Urbanisme. (Voir annexes)

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

ARTICLE U - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être généreusement plantées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence méditerranéenne.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de + de 3000 m², 10% de la superficie des terrains devront être traités en espace vert. Cette superficie devant être groupée, c'est-à-dire d'un seul tenant.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre par 50 m² de plancher hors œuvre.

Zone U1

En limite de secteur U1, on réalisera une bande plantée d'au minimum 5 mètres faisant office de tampon vert avec le tissu existant.

ARTICLE U - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S n'est pas applicable aux projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, etc....), aux projets de logements sociaux, aux équipements d'infrastructures.

Zone U1

Non réglementé.

Zone U2

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0.50. Pour U2d, le C.O.S est fixé à 0,70.

SECTEURS ECONOMIQUES – Zones Ue1 à Ue3

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article Ue-2.

Les constructions autres que celles expressément précisées à l'article Ue-2 suivant sont interdites et notamment :

Les carrières, ainsi que les affouillements, exhaussements, qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Les campings, parcs résidentiels de loisirs.

Les terrains de stationnement de caravanes.

Les lotissements à usage d'habitation.

Les piscines, hormis collective dans le cadre d'un équipement ou d'un projet urbain en secteur Ue1.

ARTICLE Ue 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont les dimensions sont inférieures à 5 m, supports inclus, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Dans tous les secteurs, sont admis :

- les équipements publics et collectifs, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure.
- les constructions à usage de stationnement, hôtelier, de restauration, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux et services.
- les piscines uniquement dans le cadre d'un équipement collectif ou d'une opération urbaine mixte.

Dans tous les secteurs, sont admis également les logements de fonction aux conditions suivantes :

- s'ils sont directement liés au fonctionnement de la zone,
- s'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et
- que s'ils sont réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés, et
- pour autant qu'ils fassent partie du volume global de la construction.

Zone Ue1

Sont admis, dans le cas d'une opération urbaine mixte (RDC commerciaux et logements dans les étages), les locaux à usage d'habitation.

Zone Ue2

Les constructions à usage industriel, commercial, hôtelier et de bureau, les installations classées et les lotissements artisanaux ne sont admis **que si l'opération projetée est compatible avec un aménagement cohérent de la zone.**

Le stationnement de caravanes sous réserve de l'accord de la mairie et uniquement s'il s'agit d'une activité de réparation de caravanes avérée.

Zone Ue3

Les caves viticoles et installations y relatives nécessaires à l'exploitation de la cave coopérative.

ARTICLE Ue3 – ACCES ET VOIRIES

Se référer aux prescriptions du SDIS, annexe XI.

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

(Routes Départementales 11 et 162)

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.

1 Accès

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

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

De plus, les occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur les sections des chemins départementaux désignées sur le plan.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

2 Voie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 4 mètres et un dégagement permettant le retournement.

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

En matière de protection contre l'incendie, est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation présentant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues)
- Force portante pour un véhicule de 130 kilos-newton (dont 40 KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,0 mètres)
- Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum,
- Pente inférieure à 15%,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.

Ces voies se termineront sur un point de retournement calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11 mètres et le rayon extérieur supérieur ou égal à 16.50m).

Les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres et à 6 mètres lorsqu'elles desservent un groupe de locaux ou des établissements, existants ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de 10 véhicules.

Zone Ue2

Les voies publiques ou privées desservant les lotissements artisanaux ou ensemble de constructions à usage industriel doivent, en règle générale avoir une largeur d'emprise de 12 m au moins avec une chaussée de 7 m minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE Ue4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du règlement sanitaire départemental.

2 Assainissement

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

Eaux usées :

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales :

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

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

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

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit un zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone.

3 Électricité – Téléphone – Télédistribution - Éclairage

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, pour préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone.

ARTICLE Ue6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les opérations d'ensemble, les équipements publics ou d'intérêt général pourront être implantés différemment.

1 Zone non aedificandi a l'intersection de deux ou plusieurs voies

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres.

2 Implantation des bâtiments

Zone Ue I

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.
- Lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 mètres.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Zone Ue2

En bordure de la voie routière :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être implantés à 6 m de l'alignement.

Cas des dépôts : Les divers modes d'occupation du sol prévus aux articles R 442-2 du Code de l'Urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport à l'alignement des voies d'au moins 6 m.

En bordure de la voie ferrées :

En bordure du domaine public de la SNCF, l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites par la servitude d'utilité publique T1.

Zone Ue3

Tout bâtiment nouveau doit être édifié à une distance de 6 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les opérations d'ensemble, les immeubles collectifs, les équipements publics ou d'intérêt général pourront être implantés différemment.

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

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).

Zones Ue2 et Ue3

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres .Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la prorogation des incendies (murs, coupe-feu).

Zone Ue2

Les divers modes d'occupations des sols visées aux articles R 442-2 du Code de l'Urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur.

En limite de zone, les bâtiments industriels devront être implantés à une distance minimum de 10 m de cette limite.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitations doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H$).

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles, ou percées des seules ouvertures des pièces non habitables, la distance visée ci-dessus peut-être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment ($L=H/2$).

En aucun cas, la distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Définition de la hauteur

C'est la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

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

2 Hauteur totale

Zone Ue1

La hauteur maximale est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée (R+1) et 2 niveaux sur rez-de-chaussée pour les opérations à caractère social ou les projets urbains mixtes.

En ce qui concerne les équipements publics, les dispositions relatives à la hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas.

Zone Ue2

Non réglementé.

Zone Ue3

La hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment initial.

3 Hauteur des planchers

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

4 Sous-sols

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 Expression architecturale

Par leur respect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à la silhouette du vieux village, ainsi qu'à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales, tout en évitant les couleurs claires et brillantes.

Dans le secteur Ue2, les constructions doivent refléter un caractère industriel affirmé.

2 Clôtures

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

En l'absence de dispositions en matière d'aménagements pluviaux, les règles suivantes s'appliqueront :

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées de grilles, haies vives ou claires établies sur mûr bahut pouvant varier de 60 cm à 180 cm par rapport à la voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Les clôtures devront être obligatoirement finalisées (parements et/ou enduits) dans le délai d'un an après l'achèvement des travaux de construction.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

1 Prescriptions générales

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.

Quand le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 1 000 m², le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformation ou d'adjonction des constructions existantes à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme et ne portant pas modification des locaux.

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

2 Ratio

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher surface hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logements aménagés sur la propriété.
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble affectée au stationnement.

- Pour les établissements médicalisés 50 places pour 100 lits.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

Hôtels : Une place de stationnement par chambre.

Salles de spectacle et de réunions, restaurants : Le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par 4 la capacité d'accueil.

- Pour les établissements d'enseignement :

En ce qui concerne les établissements du premier degré, une place de stationnement devra être créée par classe.

En ce qui concerne les établissements du deuxième degré, le quota de places à créer sera portée à deux.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, en cas de faible densité d'occupation, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 60 m² de la surface hors œuvre.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que celle ci seront mises gratuitement à disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Dans tout les cas les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

3 Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations quand il s'est fait application de l'article L.421-3 (alinéa3, 4, 5) du code de l'Urbanisme. (Voir annexes).

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes construction ainsi que les aires de stationnement doivent être généreusement plantées, à raison d'un arbre pour 25 m², dans le cas du stationnement d'un arbre pour 2 places.

De plus, des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées aux emplacements judicieusement choisis.

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S n'est pas applicable aux projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Zone Ue1

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0.7.

Zone Ue2

Le COS applicable est nul. Toutefois, pour les opérations admises, le COS est fixé à 0.5.

Zone Ue3

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0.50.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I - CARACTÈRE DE LA ZONE AU (à urbaniser)

Il s'agit des secteurs à caractère naturel, non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admis sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et / ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'intérieur des zones AU, sont délimités un secteur bloqué AUO ainsi que des zones à vocation d'habitat et d'équipements ou d'activités.

1 Une ZONE bloquée AUO, en entrée, A VOCATION NON DEFINIE

2 DES ZONES AU, A VOCATION D'HABITAT, dont :

- AU1 Zone en limite du bourg et en prolongement du lotissement " Romana ", au lieu-dit La Martinenque, à vocation d'habitat, uniquement sous la forme d'une opération d'ensemble (et soumise à un schéma d'aménagement décrit au cahier des orientations d'aménagement).

- AU2 Zone d'habitat, au lieu-dit Plaine des Astres uniquement sous forme d'une opération d'ensemble

- AUm Zone correspondant à la ZAC du grand muscat.

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court et moyen terme dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Du Grand Muscat. Cette zone urbanisable présente des caractéristiques particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour favoriser la mise en oeuvre du parti d'aménagement paysager de la ZAC, la zone a été divisée en trois sous-secteurs afin de:

- prendre en compte des variations d'implantation et de hauteur des constructions pour assurer une bonne intégration des constructions dans le site
- moduler la densité des constructions dans une même logique d'intégration du projet.

La zone AUm se subdivise en trois sous-secteurs :

- le secteur AUm1 est destiné à accueillir un habitat aéré à densité variable allant de l'habitat individuel à faible densité à des opérations groupées de densité moyenne de type maison en bande, maisons jumelées, etc...;
- le secteur AUm2 est destiné à accueillir un habitat à densité moyenne à forte (petits immeubles locatifs, maisons en bande, etc ...);
- le secteur AUm3 localisées aux deux têtes d'opération autorise des constructions diversifiées sous forme d'opérations groupées denses et élevées.

3 DES ZONES AU, A VOCATION ÉCONOMIQUE, dont :

- **UNE ZONE MIXTE (équipements + habitat) AUe1, à VOCATION ESSENTIELLEMENT ÉCONOMIQUE, c'est-à-dire destinée à la création D'ÉQUIPEMENTS + une part complémentaire de LOGEMENTS, avec un minimum de 30 % de logement social et zone pour laquelle le permis de construire devra préciser le traitement de la toiture en tant que 5^{ème} façade et un plan vert détaillé.**
- UNE ZONE AUe2, à vocation artisanale-commerciale pour laquelle une attention particulière de paysagement de l'entrée de ville devra être portée dans le cadre du dépôt de permis de construire.

Secteur concerné par la zone de précaution étendue ZpE du PPRI.

SECTEURS D'HABITAT – Zones AU 1 à AU3 et AUm

ARTICLE AU -1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions autres que celles expressément précisées à l'article AU – 2 suivant sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité des habitations, les carrières, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les mobil home.

A

ARTICLE AU -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol suivantes à condition qu'elles soient réalisées, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée dans le secteur AUm, sous la forme d'une opération d'ensemble, dans les autres secteurs :

- Les équipements publics et collectifs, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure.
- Les constructions à usage d'habitation, de stationnement, hôtelier, de restauration, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux et services.

Sont admises, sous condition, dans tous les secteurs :

Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont les dimensions sont inférieures à 5 m, supports inclus, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

ARTICLE AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS, annexe XI.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
(Routes Départementales 11 et 162)

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.

1 Accès

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

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

De plus, les occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur les sections des chemins départementaux désignées sur le plan.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

2 Voirie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 4 mètres et un dégagement permettant le retournement.

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

En matière de protection contre l'incendie, est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation présentant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues)
- Force portante pour un véhicule de 130 kilos newton (dont 40 KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres)
- Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum,
- Pente inférieure à 15%,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.

Ces voies se termineront sur un point de retournement calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11 m et le rayon extérieur supérieur ou égal à 16.50m).

Secteur AU1

Pour affirmer le lien avec le secteur d'équipements de la Condamine, la réalisation de l'opération comprendra une piste douce mixte (piétons/cycles) privilégiée ; En complément, un second cheminement doux traversera le quartier d'Est en Ouest, de façon à rejoindre le « parc de rétention » comme le chemin communal VC2.

ARTICLE AU -4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

/ Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.33 du code de la santé publique.

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

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est formellement exclu. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales :

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

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

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

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit un zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone.

3 Électricité, téléphone, télédistribution, éclairage

Les branchements privés en électricité, téléphone, vidéocommunication doivent être réalisés en souterrain.

4 Ordures ménagères

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans l'opération. Conformément à la loi du 13 juillet 1992, la commune pratiquant le tri sélectif, des emplacements pour les conteneurs spécifiques au tri doivent être d'un accès direct sur la rue.

ARTICLE AU -5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, pour préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone.

ARTICLE AU -6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

On entend par “ voies et emprises publiques ” les voies ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc...) qui leurs sont associés.

1 Construction de piscines

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté à une distance au moins égale à la moitié de leur profondeur sans être inférieur à 1 m côté limite sur voie ($D=P/2=1\text{ m minimum}$) .

2 Implantation des bâtiments

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Seuls les garages pourront être construits en limite des voies et emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des opérations d'intérêt collectif ou social.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'abris de jardins inférieurs à 20 m² et sous réserve d'accord préalable.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.
- Lorsque la parcelle mitoyenne est une noue ou un espace vert non constructible, la distance ci-avant définie est ramenée à 4 mètres.

ARTICLE AU -7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Construction de piscines

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1 m côté limite séparative. Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mises en œuvre.

2 Implantation des bâtiments

Les équipements publics et d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature. Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L=H/2$), sans cependant que ce retrait puisse être inférieur à 3 m. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des opérations d'intérêt collectif ou social.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'abris de jardins inférieurs à 20 m² et sous réserve d'accord préalable.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE AU -8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre tout point de deux bâtiments situés sur une même propriété ne peut-être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des opérations d'intérêt collectif ou social.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE AU -9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes.

2 Hauteur totale

Zone AU1 et AU2

En principe, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 m et est limitée à R+1.

Dans le cas de construction d'intérêt général à caractère sanitaire ou social, la hauteur maximale est limitée à R+2, soit 11 mètres.

Zone AUm

1) Dans le secteur AUm1 : la hauteur maximale des constructions est de 8,50 m.

2) Dans le secteur AUm2 : la hauteur maximale des constructions est de 10 m.

3) Dans le secteur AUm3 : la hauteur maximale des constructions est de 11 m.

3 Hauteur des planchers

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

4 Sous-sols

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ARTICLE AU - 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble de la zone, une série de mesures particulières sont prévues pour une parfaite insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain et naturel de la zone.

1 Expression architecturale

Les constructions nouvelles auront des volumes simples.

2 Toitures

Secteurs AU1 et AU2

Les couvertures et les versants de la toiture en tuile d'une pente maximum de 33 %, devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses sont limitées à 25 % de la toiture, 50 % dans le cadre des opérations d'intérêt général, notamment à caractère sanitaire.

Secteur AUm

Les toitures-terrasses sont admises dans tous les secteurs. Elles ne comporteront aucun matériau réfléchissant visible. Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les équipements disposés en toiture-terrasse (gaines - appareils de ventilation mécanique et de climatisation - machineries d'ascenseurs) devront être entièrement masqués par un habillage en maçonnerie ou en métal non réfléchissant.

3 Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

4 Couleurs

Les couleurs très claires et très vives devront être utilisées avec parcimonie.

5 Clôtures

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

En l'absence de dispositions en matière d'aménagements pluviaux, les règles suivantes s'appliqueront :

Les clôtures seront limitées à 1,60 m et composées dans un esprit de simplicité. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des clôtures différentes pourront être acceptées si cela permet d'optimiser la cohérence architecturale. Les clôtures devront être obligatoirement finalisées (parements et/ou enduits) dans le délai d'un an après l'achèvement des travaux de construction.

Secteur AU1

Cas particulier pour les lots sur les limites de secteur Ouest et Nord : De façon à gérer la limite avec l'espace agricole, la clôture sera obligatoirement composée d'une haie végétale, doublée éventuellement par un grillage vert.

ARTICLE AU - 12 – STATIONNEMENT

1 Prescriptions générales

En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5m. pour la longueur et de 2,50 m. pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 m. pour les places " handicapés ". Dans le cas de stationnement longitudinal, la largeur peut être réduite à 2,00 m.

2 Ratio

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

- Constructions à usage d'habitation collective, 1 place/logement.
- Constructions à usage d'habitation individuelle, 1 place/logement
- Constructions individuelles groupées 2 places/logement
- Constructions à usage d'activité économique et de bureaux 1 place/50 m² de SHON
- Commerces courants et services assimilables à des commerces y.c. restaurants 1 place/50 m² SHON

Les aires de parking de plus de 300 m² seront obligatoirement fractionnées.

Le revêtement de la chaussée de toute place de stationnement devra être absorbant et d'une couleur permettant son intégration dans le paysage.

3 Modalités d'application

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

Les obligations ci-dessus ne sont pas opposables aux logements sociaux en application des articles L 421-3 et R.111-4 du Code de l'Urbanisme, et aux commerces en application de l'article 34 de la loi SRU.

ARTICLE AU - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

A l'issue des travaux de construction, l'on veillera à conserver la végétation existante et significative de qualité. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres devront être plantés. Pour le secteur AU2, les espaces libres devront représenter 10 % de la surface de la parcelle. Pour les autres secteurs, ils devront représenter au moins 15% de la surface de la parcelle.

Seules les essences locales seront autorisées. Les haies de cupressacées (cyprès, thuyas,...) allergènes sont interdites.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Dans le secteur concerné par la servitude I4, il conviendra de choisir des essences à croissance lente, de façon à répondre aux préconisations imposées par le service responsable de cette servitude.

ARTICLE AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Zone AU1 et AU2

Le COS est fixé à 0.4.

Zone AUm

Le COS indicatif dans la Z.A.C. est de 0,4 pour la zone AUm1, et de 1 pour les secteurs AUm2 et AUm3.

SECTEURS ECONOMIQUES – Zones AUe1 et AUe2

ARTICLE AUe - 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Les constructions autres que celles expressément précisées à l'article AUe – 2 suivant sont interdites et notamment :

Les installations classées incompatibles avec la proximité des habitations,

Les carrières, ainsi que les affouillements, exhaussements, qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Les campings, parcs résidentiels de loisirs.

Les terrains de stationnement de caravanes.

Les piscines, hormis collective dans le cadre d'un équipement ou d'un projet urbain en secteur Ue1.

Dans le secteur AUe2

Les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE AUe -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

Dans tous les secteurs

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont les dimensions sont inférieures à 5 m, supports inclus, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes:

- Les équipements publics et collectifs, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure.

- Les constructions à usage de stationnement, hôtelier, de restauration, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux et services.

- Le logement de gardiennage indispensable à la préservation du site, sous réserve que celui-ci soit compris dans le volume global de la construction et non perceptible.

Les piscines uniquement dans le cadre d'un équipement collectif.

Dans le secteur AUe1

Les habitations sous quelque forme que ce soit, à condition de respecter un ratio de 30 % de logements sociaux.

ARTICLE AUe - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS, annexe XI .

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
(Routes Départementales 11 et 162)

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.

1 Accès

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

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

De plus, les occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur les sections des chemins départementaux désignées sur le plan.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

2 Voirie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 4 mètres et un dégagement permettant le retournement.

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

En matière de protection contre l'incendie, est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation présentant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues)
- Force portante pour un véhicule de 130 kilos-newton (dont 40 KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4, (0 mètres)
- Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum,
- Pente inférieure à 15%,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.

Ces voies se termineront sur un point de retournement calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11 mètres et le rayon extérieur supérieur ou égal à 16.50m).

Secteur AUe I

Pour affirmer le lien avec le centre ancien des Platanes, la réalisation de l'opération comprendra une piste douce mixte (piétons/cycles) privilégiée d'au minimum 3 mètres (piétons et cycles). En complément d'une liaison piétonne transversale en direction des Platanes, prévoir un cheminement descendant du Puech de la Tour et traversant le futur quartier d'équipement en direction du cimetière. Ce cheminement permettra de profiter de la vue plongeante sur le paysage viticole du versant

ARTICLE AUe -4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.33 du code de la santé publique.

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

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est formellement exclu. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnels permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

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

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit un zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone.

3 Électricité, téléphone, télédistribution, éclairage

Les branchements privés en électricité, téléphone, vidéocommunication doivent être réalisés en souterrain.

4 Ordures ménagères

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans l'opération.

ARTICLE AUe -5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUe -6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 Implantation des bâtiments

6 mètres de recul minimum par rapport à la voie.

ARTICLE AUe -7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Implantation des bâtiments

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L = H/2$).

ARTICLE AUe -8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance de deux bâtiments non situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUe -9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU e- 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

2 Hauteur totale

Zone AUe I

Non réglementé.

3 Hauteur des planchers

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

4 Sous-sols

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ARTICLE AU - 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble de la zone, une série de mesures particulières sont prévues pour une parfaite insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain et naturel de la zone.

1 Expression architecturale

Par leur respect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à la silhouette du vieux village, ainsi qu'à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Secteur AUe2

Les constructions doivent refléter un caractère industriel affirmé.

Les constructions nouvelles auront des volumes simples.

2 Toitures

Les toitures-terrasses sont admises. Elles ne comporteront aucun matériau réfléchissant visible.

Secteur AUe1

Au-delà, de par la topographie et la localisation du site, notamment des vues plongeantes depuis le versant et le mamelon du centre ancien, la toiture devra être traitée comme une 5^{ème} façade.

3 Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

4 Couleurs

Les couleurs très claires et très vives devront être utilisées avec parcimonie, pour souligner certains volumes ou éléments d'architecture.

5 Clôtures

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune. En l'absence de dispositions en matière d'aménagements pluviaux, les règles suivantes s'appliqueront :

Secteur AUe1

Les clôtures devront être évitées. C'est l'organisation du plan masse, la création de talus planté ou autre aménagement spécifique, qui doit permettre d'assurer la sécurité des lieux.

Secteur AUe2

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées de grilles, haies vives ou claires établies sur mûr bahut pouvant varier de 60 cm à 180 cm par rapport à la voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Les clôtures devront être obligatoirement finalisées (parements et/ou enduits) dans le délai d'un an après l'achèvement des travaux de construction.

ARTICLE AUe - 12 – STATIONNEMENT

1 Prescriptions générales

En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5m. pour la longueur et de 2,50 m. pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 m. pour les places " handicapés ". Dans le cas de stationnement longitudinal, la largeur peut être réduite à 2,00 m.

2 Ratio

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

- Constructions à usage d'habitations : 2 places par logement, sauf en cas de gestion collective du stationnement.

- Constructions à usage d'activité économique et de bureaux 1 place/50 m² de SHON

- Commerces courants et services assimilables à des commerces y.c. restaurants 1 place/50 m² SHON

Les aires de parking de plus de 300 m² seront obligatoirement fractionnées.

Le revêtement de la chaussée de toute place de stationnement devra être absorbant et d'une couleur permettant son intégration dans le paysage.

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

3 Modalités d'application

Les obligations ci-dessus ne sont pas opposables aux logements sociaux en application des articles L 421-3 et R 111-4 du Code de l'Urbanisme, et aux commerces en application de l'article 34 de la loi SRU.

ARTICLE AUe - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

A l'issue des travaux de construction, l'on veillera à conserver la végétation existante et significative de qualité. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces collectifs doivent être soignés. Le bitume doit être utilisé avec parcimonie et l'on préférera opter pour des revêtements plus qualitatifs de type béton balayé, griffé ou désactivé.

Les espaces libres et les talus doivent être plantés. Seules les essences locales seront autorisées. Les haies de cupressacées (cyprès, thuyas,...) allergènes sont interdites.

Les aires de stationnement seront obligatoirement fractionnées afin de favoriser leur intégration paysagère. Elles seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Secteur AUe1

- DES PERSPECTIVES VISUELLES À PRÉSERVER SUR LE CIMETIÈRE ET SUR LES PUECHS LOINTAINS. LE VIGNOBLE STRUCTURANT TRÈS FORTEMENT LE PAYSAGE ACTUEL, DES PERSPECTIVES VERTES DEVRONT ÊTRE TROUVÉES SUR CE MODÈLE LINÉAIRE.

Secteur AUe2

- LE CRITÈRE D'ENTRÉE DE VILLE DEVRA ÊTRE PRIS EN COMPTE DANS LE CAS DU PERMIS DE CONSTRUIRE. LES FONDS DE PARCELLE DEVRONT ÊTRE LARGEMENT PLANTÉS D'ARBRES DE HAUTES TIGES EN BOSQUETS, A CROISSANCE TRÈS RAPIDE.

ARTICLE AUe - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV –

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

I - CARACTÈRE DE LA ZONE A

Secteur concerné par la zone Rouge de précaution (Rp) et la zone de précaution résiduelle (ZpR) du PPRI.

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles. Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation du sol et de la forêt.

En outre, certains secteurs sont indiqués ; ils concernent :

- LA ZONE AO, zonage agricole **strict**

Ce secteur est donc destiné uniquement à un usage de production agricole. Toute construction y est interdite, même en ce qui concerne les bâtiments à vocation agricole (hangar).

La zone AO est constituée de deux sous-secteurs à distinguer selon leur évolution :

- un sous-secteur AOe (étang), indicé en vue de la protection des terres agricoles (en l'occurrence l'étang) et
- un zonage AOv (village), indicé afin de ne pas hypothéquer une urbanisation éventuelle ultérieure.

- LA ZONE AI, zonage agricole **standard**

ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions autres que celles expressément précisées à l'article A – 2 suivant sont interdites et notamment :

Les carrières, ainsi que les affouillements, exhaussements, qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,

Les décharges et installations de traitement des ordures ménagères non prévues dans le plan départemental de traitement des ordures ménagères,

Les stations-service et le dépôt d'hydrocarbures,

Les campings de plus de 25 places, les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobil home, les terrains de stationnement de caravanes,

Les abris de jardins, les golfs et terrains de jeux,

Les activités de gardiennage d'animaux,

ARTICLE A- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructures et de superstructures ainsi que les installations techniques liées,

Secteur AO

Seule la stricte production agricole est autorisée. Est interdite toute construction nouvelle quelle que ce soit, y compris les hangars agricoles.

Pour les exploitations existantes (AO étang) une extension limitée à 30 % pourra être autorisée sous conditions.

Secteur AI

- L'extension des bâtiments existants sans changement de la destination. (extension maximum de 30%). L'extension projetée devra être accolée au bâtiment existant.
- Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation, dans un rayon de 100 m autour de l'exploitation existante et dont la surface devra être cohérente avec les besoins de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation (une seule habitation de 150 m² de SHON maximum par exploitation), à la date d'approbation du PLU, dont la présence permanente de l'exploitant est indispensable pour assurer l'exercice de son activité agricole et sous réserve d'être édifée simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation.
- Les constructions de bâtiments destinés au logement des animaux devront respecter les dispositions de l'article R 153-4 du Règlement Sanitaire Départemental annexé.
- Les installations de dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.

- L'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres d'hôtes à raison de 20 m² par chambre.
- Dans le cas de la création d'une table d'hôtes, l'agrandissement de la résidence principale est autorisé dans une limite de 50 m².
- Les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de la construction dans la limite de 3 par exploitation agricole, pour une surface maximale de 150 m² de SHON, et ce uniquement si cette activité nouvelle vient en complément d'une exploitation agricole avérée.
- La ferme auberge, pour une surface maximale de 150 m² de SHON, et ce uniquement si cette activité nouvelle vient en complément d'une exploitation agricole avérée.
- Une structure de " goûter à la ferme " est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON, et ce uniquement si cette activité nouvelle vient en complément d'une exploitation agricole avérée.
- Le " Camping à la ferme " autorise 6 emplacements avec équipements sanitaires, ce uniquement si cette activité nouvelle vient en complément d'une exploitation agricole avérée.
- L'aire naturelle de camping est limitée à 25 emplacements avec équipements sanitaires.
- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le Schéma départemental sous réserve d'une bonne intégration dans le site et après déroulement de la procédure spécifique.

ARTICLE A- 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS, annexe XI .

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
(Routes Départementales 11 et 162)

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.

1 Accès

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

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

De plus, les occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur les sections des chemins départementaux désignées sur le plan.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

2 Voie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 4 mètres et un dégagement permettant le retournement.

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

En matière de protection contre l'incendie, est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation présentant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues)
- Force portante pour un véhicule de 130 kilos newton (dont 40 KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres)
- Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum,
- Pente inférieure à 15%,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.

Ces voies se termineront sur un point de retournement calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11 mètres et le rayon extérieur supérieur ou égal à 16.50m).

ARTICLE A- 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique, l'alimentation en eau potable pourra être exceptionnellement assurée conformément à la réglementation en vigueur, par captage, forage ou puits particulier et ce à l'usage exclusivement familial du propriétaire de captage. Dans le cas où cette adduction autonome alimenterait plusieurs habitations, camping ou gîtes, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public d'assainissement.

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

Les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est formellement exclu. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales :

.Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées seront conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriés.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété ; en aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ARTICLE A- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Néanmoins, les caractéristiques du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et l'implantation de captage privé en application de la loi en vigueur.

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

Secteur A1

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

En bordure de la Route Départementale 11 :

- Recul de 35 m de part et d'autre de l'axe de la voie pour les habitations.
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie pour les bâtiments autres que des habitations.

En bordure des autres routes départementales :

- Recul de 15 m de part et d'autre de l'axe de la voie pour toute construction.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculement indiquées ci après : 15 m de l'axe des voies.

En bordure de la voie ferrée :

L'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites par la servitude d'utilité publique T1.

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

Secteur A1

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE A- 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE A- 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A- 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur A1

1 Définition de la hauteur maximale

En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m pour les habitations, 10 m pour les autres installations ou constructions ; elle est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Concernant les extensions, leur hauteur devra s'aligner de façon cohérente sur le bâtiment d'origine sans le dépasser.

2 Hauteur des planchers

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

3 Sous-sols

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ARTICLE A- 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 Expression architecturale

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

La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés à condition d'utiliser les matériaux d'origine.

2 Clôtures

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

En l'absence de dispositions en matière d'aménagements pluviaux, les règles suivantes s'appliqueront :

Les clôtures seront limitées à 1,60 m et composées dans un esprit de simplicité. Les clôtures ne devront pas excéder 1.50 mètres de hauteur ni comporter de mur bahut.

ARTICLE A-1 2 – STATIONNEMENT

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

Les aires de parking de plus de 300 m² seront obligatoirement fractionnées.

Le revêtement de la chaussée de toute place de stationnement devra être absorbant et d'une couleur permettant son intégration dans le paysage.

ARTICLE A-1 3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il convient d'utiliser une variété d'essences locales. Les haies de cupressacées (cyprès, tuyas, ...) allergènes sont interdites.

Les espaces portés " espaces boisés à protéger " sont strictement inconstructibles. Ils sont soumis à l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne l'implantation de caravanes ou gîte, afférente à un projet de camping à la ferme, une obligation de planter est imposée à raison de 2 arbres de haute tige pour 1 emplacement de caravane.

ARTICLE A- 1 4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Secteur A1

Pour les maisons d'habitation autorisées, la superficie maximale calculée sera de 150 m² de SHON.

TITRE V –

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

I - CARACTÈRE DE LA ZONE N

Cette zone dite naturelle et forestière au titre de l'article R 123-8, est destinée à assurer la sauvegarde des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Juridiquement, il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ce secteur comprend 8 zones parmi lesquelles :

- ZONE NO, correspondant au Puech de Montady, où par principe une protection stricte s'impose.
- La ZONE N1, zone naturelle standard, correspondant le plus souvent à des espaces remarquables, voire des espaces boisés classés.
- LA ZONE N2 ; Les secteurs N2, sans caractère architectural avéré, sont autorisés à s'étendre modérément.
- LA ZONE N3 ; Les domaines indicés N3 à protéger, sont appelés à muter.
- LA ZONE N4 ; ce secteur d'entrée Est N4 le long de la Départementale, est touché par l'Amendement Dupont
- LA ZONE N5 ; destiné à accueillir la station d'épuration
- LA ZONE Nm, soit Le Parc Paysager du Grand Muscat ; Ce secteur, spécifique à la ZAC du Grand Muscat, a vocation à rester zone naturelle. Il autorise néanmoins les aménagements extérieurs (espaces collectifs, aires de stationnement, locaux techniques, sanitaires, abris de jardins, etc...) liés à une nouvelle activité touristique et économique développée.
- LA ZONE Nv, soit le zonage résiduel de la route départementale 162

II - SUPERPOSITION DE ZONAGE

Le secteur Nm est concerné en partie par une servitude I4, ce qui impliquera des restrictions, notamment en matière de hauteur et de plantations.

Secteur concerné par la zone Rouge de précaution Rp du PPRI.

ARTICLE N - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis celles autorisées à l'article N-2 ci-après et notamment :

- Les campings.
- Les caravanes.
- Les maisons légères démontables et transportables dites " maisons mobiles ".
- Les carrières.

ARTICLE N - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), et à l'accessibilité du site.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés. (Ligne EDF, etc...).

Hormis dans le secteur NO (où les abris de jardin sont interdits), et dans le Nm (où une opération d'ensemble de jardins est prévue sous la forme d'un plan de masse), il est admis un abri de jardin par unité foncière.

Tout abri de jardin doit faire l'objet d'un permis de construire.

Secteur NO

Les aménagements extérieurs de type paysagers et ludiques dans le cas d'une activité touristique ou de loisirs à développer.

Secteur N2

L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 40 m² de SHON, sous réserve que cette adjonction ne crée pas de logement supplémentaire.

Secteur N3

Seule sera admise l'adaptation du bâti en cas de changement de destination, et ce uniquement à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment. Aucune extension n'est donc autorisée, de façon à préserver l'intégrité du bâtiment.

Secteur N4

L'extension mesurée des maisons existantes, dans la limite de 40 m² de SHON, sous réserve que cette adjonction ne crée pas de logement supplémentaire. D'autre part, compte tenu de l'Amendement Dupont, l'extension devra porter sur l'arrière des parcelles concernées.

Secteur N5

L'implantation d'une station d'épuration et une éventuelle extension de celle-ci.

Secteur Nm

Les équipements publics (station d'épuration, forage, local technique, etc...)

Tout aménagement à vocation ludique (plan d'eau, parcours de santé, jardins d'agrément, etc...) et la construction de bâtiments indispensables au fonctionnement des activités de loisirs développées à l'intérieur du Parc.

Les abris de jardin. Il est rappelé que tous les abris de jardins doivent faire l'objet d'un permis de construire. Les demandes devront s'appuyer sur un cahier des charges qui viendra préciser les préconisations minimales du présent règlement du PLU.

Dans la partie concernée par la servitude I4, une obligation de libre passage pour la pose, l'entretien, et la surveillance des installations électriques (voir Annexe I4 à la liste des servitudes) est imposée.

A l'intérieur de ce même périmètre, dans un souci de sécurité des personnes, il est demandé que tout projet de construction à proximité des lignes électriques soit soumis à l'aval du service responsable de la servitude I4. Une limitation de hauteur des équipements publics pourra être exigée, de même que des préconisations en matière de plantations (hauteur, type d'essence, etc...).

De plus, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concerné.

ARTICLE N - 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS, annexe XI.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
(Routes Départementales 11 et 162)

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.

1 Accès

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

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

De plus, les occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur les sections des chemins départementaux désignées sur le plan.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

2 Voirie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 4 mètres et un dégagement permettant le retournement.

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

En matière de protection contre l'incendie, est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation présentant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues)
- Force portante pour un véhicule de 130 kilos newton (dont 40 KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres)
- Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum,
- Pente inférieure à 15%,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.

Ces voies se termineront sur un point de retournement calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11 m. et le rayon extérieur supérieur ou égal à 16.50m).

ARTICLE N -4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique, l'alimentation en eau potable pourra être exceptionnellement assurée conformément à la réglementation en vigueur, par captage, forage ou puits particulier et ce à l'usage exclusivement familial du propriétaire de captage. Dans le cas où cette adduction autonome alimenterait plusieurs habitations, camping ou gîtes, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public d'assainissement.

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

Les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental. Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est formellement exclu. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales :

.Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées seront conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriés.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété; en aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ARTICLE N - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé. Néanmoins, les caractéristiques du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et l'implantation de captage privé en application de la loi en vigueur.

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

On entend par " voies et emprises publiques " les voies ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc...) qui leurs sont associés.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes de grande circulation (Route Départementale 11)
- 15 m de part et d'autre des autres voies.

De plus, toute extension de construction nécessitant la création d'un accès nouveau sur la Route Départementale 11, hors agglomération, sera interdite.

Les ouvrages d'intérêt général dérogent à ces prescriptions.

Secteur Nm

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour les équipements d'intérêt collectif.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.
- Lorsque la parcelle mitoyenne est une noue ou un espace vert non constructible, la distance ci-avant définie est ramenée à 4 mètres.

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

Secteur Nm

Les constructions autorisées doivent s'implanter :

- Par rapport aux limites séparatives : non réglementé
- Par rapport aux limites de secteur : à 4 mètres au moins de la limite. Toutefois, il pourra être admis des implantations différentes pour les équipements publics et d'intérêt général.

Autres secteurs

Les constructions nouvelles autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives. Toutefois, il pourra être admis des implantations différentes pour les équipements d'utilité publiques et d'intérêt général.

ARTICLE N - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre tout point de deux bâtiments situés sur une même propriété ne peut-être inférieure à 3 m. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des opérations d'intérêt collectif ou social.
- Dans le secteur Nm, dans le cas d'une réalisation d'ensemble des " abris de jardins " afin d'assurer une cohérence fonctionnelle ou architecturale au projet.

ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL

Secteur Nm

L'emprise au sol des abris de jardin (à destination privative) ne devra pas dépasser 8 m², par " unité potagère " au moment de la réalisation du projet de jardins partagés.

Un prolongement à titre de terrasse est accepté dans la limite de 4 m².

Autres secteurs

Non réglementé.

ARTICLE N - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Définition de la hauteur maximale

Secteur Nm

La hauteur des abris de jardins ne peut excéder 3.50 mètres au faîtage par rapport au TN.

Nouvelle construction uniquement en RDC, y compris pour les équipements publics, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Dans le périmètre concerné par la servitude I4, des restrictions en matière de hauteur seront prescrites lors du dépôt de permis de construire par le service responsable de cette servitude.

Autres secteurs

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment initial. Les ouvrages d'intérêt général dérogent à ces prescriptions.

2 Hauteur des planchers

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

3 Sous-sols

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ARTICLE N - 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 Expression architecturale

Secteurs Nm

Les nouvelles constructions doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les constructions développées à l'intérieur du secteur, qu'elles soient publiques ou privées, devront justifier d'un registre architectural commun et qualitatif, même en ce qui concerne les installations fonctionnelles, type points d'eau, sanitaires, kiosque, etc....

Les abris de jardin (unité potagère) seront obligatoirement groupés par deux. Ils devront comporter au maximum deux ouvertures (1 porte, 1 fenêtre).

Toutefois, hormis pour ce qui concerne les ouvrants, des préconisations différentes peuvent être autorisées : - Dans le cas d'une réalisation d'ensemble des " abris de jardins " afin d'assurer une cohérence fonctionnelle ou architecturale au projet.

Autres secteurs

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

2 Clôtures

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune. En l'absence de dispositions en matière de pluvial, les règles suivantes s'appliqueront :

Secteur Nm

Les clôtures ne devront pas excéder 1,50 m de hauteur ni comporter de mur bahut (à l'exception des murets de soutènement).

Toutefois, des préconisations différentes peuvent être autorisées, dans le cas d'une réalisation d'ensemble des " abris de jardins " afin d'assurer une cohérence fonctionnelle ou architecturale au projet.

Autres secteurs

Les clôtures ne devront pas excéder 1,50 m de hauteur, ni comporter de mur bahut. Le grillage sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

De plus, les constructions et les installations pouvant être autorisées dans ces secteurs peuvent être soumises, en ce qui concerne leur aspect extérieur, à des prescriptions particulières qui seront précisées par la décision d'autorisation.

ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT

L'intégration paysagère des aires de stationnement est une obligation.

Les aires de parking de plus de 300 m² seront obligatoirement fractionnées.

A défaut d'être implanté dans des secteurs déjà plantés, le stationnement devra être largement végétalisé afin que les aires de stationnement soient quasiment imperceptibles, noyées dans un écran de verdure. Les aires de bitume sont interdites, leur traitement restera au contraire simple et naturel (stabilisé, pavés engazonnés, etc...).

ARTICLE N - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le respect du patrimoine végétal existant est imposé. Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des plantations équivalentes. Il convient d'utiliser une variété d'essences locales. Les haies de cupressacées (cyprès, tuyas, ...) allergènes sont interdites.

Secteurs N2 (Nord-Est) et N4

Une attention particulière sera portée à la végétalisation en périphérie de la parcelle, compte tenu de leur statut d'entrée de ville.

Secteur Nm

Dans le secteur concerné par la servitude I4, il conviendra de choisir des essences à croissance lente, de façon à répondre aux préconisations imposées par le service responsable de cette servitude.

ARTICLE N - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Secteurs Nm : COS nul.

Autres secteurs : non réglementé.