



**COMMUNE DE MARAUSSAN**

**DÉPARTEMENT DE  
L'HÉRAULT**



|                                                              |                                                                          |                                                              |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>PLU approuvé par<br/>DCM du :03/12/2013</b>               | <b>Modification n°1 approuvée<br/>par DCM du :02/12/2014</b>             | <b>Modification n°2 approuvée<br/>par DCM du :04/10/2016</b> |
| <b>Modification n°3 approuvée<br/>par DCM du :25/01/2022</b> | <b>Mise en compatibilité du PLU<br/>approuvée par DCM du :03/04/2024</b> |                                                              |

**Maître d'Ouvrage :**

**Mairie de Maraussan  
Avenue Général Balamon  
34370 MARAUSSAN**







# SOMMAIRE

---

## **. TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## **. TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES et A URBANISER**

**Chapitre I** - Zone Ua  
- Zone Ub

**Chapitre II** - Zone AU + AU(a)  
Zone 0-AU bloquée  
- Zone AUE + AUE(a)  
Zone 0-AUE bloquée  
- Zone AUéq

## **. TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

**Chapitre III** - Zone A + Ar + Aé + A0

**Chapitre IV** - Zone N + Nc0, Nc1, Nc2, Nc3, Nc4 + Np + Nj

## **. ANNEXES**

- I. Articles du Code de l'Urbanisme applicables
- II. Coefficient d'Occupation du Sol et surface de plancher
  - II.1 Fiche de calcul
- III. Emplacements réservés
- IV. Espaces boisés classés
- V. Stationnement
- VI. Modes d'occupation des sols prévus aux articles du Code de l'Urbanisme
- VII. Extrait du Règlement Sanitaire Départemental (Article R. 153-4)
- VIII. Règlement Sanitaire Départemental - Distribution de l'eau
- IX. Règlement de publicité
- X. Charte technique
  - X.1 Bassin de rétention
- XI. Prescriptions techniques générales du SDIS
- XII. Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé
- XIII. Risques sismiques
  - XIII.1 Règlementation parasismique
- XIV. Retrait-gonflement des argiles



# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

---

## **CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

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

## **CHAPITRE II - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **1 - Les règles de ce PLU se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :**

- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
  - . R 111-2 salubrité et sécurité publique,
  - . R 111-4 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
  - . R 111-15 respect de l'environnement,
  - . R 111-21 respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- les articles L 111-7 et suivants relatifs à l'application du sursis à statuer ;
- l'article L 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;

### **2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles de ce PLU, les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, dont notamment :**

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe ;
- les prescriptions relatives à la publicité, aux enseignes et pré enseignes issues du règlement national de publicité et du règlement local de publicité mentionnées en annexe ;
- les prescriptions relatives aux risques sismiques ;
- les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants et qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification de la part de l'autorité compétente ;
- les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants dont une majorité de co-lotis a obtenu le maintien des règles ;
- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues de la loi du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les prescriptions relatives à la sécurité incendie, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises à la loi "Eau" du 3 janvier 1992, ainsi que celles relatives notamment à la police et à la conservation des cours d'eau non domaniaux ;
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à la santé publiques ;
- les dispositions et prescriptions du code de la construction et de l'habitation relatives aux changements d'affectation des locaux et celles relatives aux normes de

construction et d'habitation (notamment : caractéristiques acoustiques et thermiques, accessibilités aux personnes handicapées, sécurité et protection, chauffage ravalement) ;

- les prescriptions relatives à la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites ;
- les prescriptions relatives au classement des voies de transport terrestre pour la protection contre le bruit, issues de la loi du 31 décembre 1992 modifiée ;
- les dispositions et prescriptions du Code Forestier relatives au débroussaillage et celles relatives au défrichement ;
- les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles ;
- l'article 147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes) ;
- la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et article du Code de l'Urbanisme qu'elle a instauré sur les équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- les périmètres visés à l'article R 123-19 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques ;
- les mesures prescrites par les arrêtés suivants en vue de prévenir tout accident résultant des dommages occasionnés par des tiers et dans l'intérêt de la sécurité :
  - L'arrêté du 18 avril 1984 (R.A.A. n°19 du 9 mai 1984) ayant pour objet, la réglementation des travaux effectués à proximité des canalisations de transport de gaz dans le département de l'Hérault ;
  - L'arrêté en date du 9 juillet 1972 (R.A.A n°36 de 22 août 1972) relatif aux travaux ou opérations entrepris à proximité des lignes électriques aériennes ou souterraines ;
  - Le décret n°91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

### **CHAPITRE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- les zones urbaines : Ua et Ub ;
- les zones à urbaniser AU divisées en sous-secteurs et AU(a) ;
- les zones à urbaniser économiques AUE divisées en sous-secteurs et AUE(a) ;
- les zones à urbaniser bloquées O-AU divisées en sous-secteurs et O-AUE ;
- la zone à urbaniser ludique AUéq divisées en sous-secteurs ;
- les zones agricoles A, Ar, Aé et A0 ;
- les zones naturelles N, Nc0, Nc1, Nc2, Nc3, Nc4, Np et Nj.

### **Cas des zones inondables**

#### **Généralités**

Ces zones sont destinées à prévenir les risques de dommage que les inondations pourraient créer aux constructions et aux personnes qui les habitent.

Elles s'appuient sur la connaissance aussi précise que possible du phénomène des crues. Chacun des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune est affecté d'une zone de largeur variable dans laquelle toute édification de construction, murs de clôtures, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux pourra être interdite sur la base de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ou réglementée conformément aux prescriptions spécifiques ci-après.

Les bandes de terrains sur lesquelles toute demande d'occuper le sol pourra être refusée ou réglementée sont ainsi fixées :

| COURS D'EAU                                                                                                        | LARGEUR DE LA BANDE                               | OBSERVATION                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques ci-dessous :<br>- L'Orb<br>- Le Merdanson<br>- Le Lirou | Voir zonage R du plan de zonage                   | Se conformer aux prescriptions de la réglementation des zones inondables |
| 2. Autres cours d'eau permanents ou temporaires                                                                    | 4 m minimum de part et d'autre du haut des berges | Zone non aedificandi                                                     |

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet d'une instruction de la part des services de la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche).

Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 20.12.1996 et au schéma départemental des carrières.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

#### Prescriptions spécifiques pour les zones inondables

Le présent règlement détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation.

Les dispositions de ce règlement constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés, et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.

Les **zones rouges**, très exposées correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale.

Pour une mise en œuvre présentant le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les **repères d'altitude** qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement.

- **La cote NGF du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux**

**Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m.**

- Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.
- La cote de référence est la cote des Plus Hautes Eaux, augmentée de 0,30 m.

C'est en général cette cote de référence qui servira à caler le niveau des planchers des pièces habitables : la revanche de 0,30 m permettant de tenir compte des phénomènes de remontée d'eau par capillarité dans les structures.

## **CHAPITRE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur des prescriptions urbanistiques ou architecturales rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **CHAPITRE V – CONFORTATION DES BATIMENTS EXISTANTS RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

En toute zone est autorisée la confortation et l'amélioration des constructions existantes à condition que la destination et l'affectation des bâtiments existants ne soient pas changées.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction après sinistre pourra être autorisée à l'identique.

Toutefois, après un sinistre lié à un risque (inondation, travaux miniers) aucune reconstruction ne pourra être autorisée.

## **CHAPITRE VI - OUVRAGES TECHNIQUES**

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

## **CHAPITRE VII - CONVENTION**

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

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

## **CHAPITRE VIII – RAPPELS REGLEMENTAIRES**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir conformément du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément au Code de l'Urbanisme.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés cf. Article L311-1 du Code Forestier.
6. Les travaux ayant pour effet de détruire des éléments paysagers qui auraient été identifiés conformément au Code de l'Urbanisme devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
7. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément au Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
8. Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales (RD) sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
9. Cas des fossés en bordure de RD : Pour tout aménagement susceptible d'accroître les débits pluviaux ruisselés vers les fossés des routes départementales, il devra être réalisé une étude hydraulique. Cette étude devra justifier la capacité des exutoires à assurer cette fonction et définir les adaptations à mettre en œuvre. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

## **CHAPITRE IX – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS CLASSEES, AUX DEPOTS ET AUX INSTALLATIONS REGLEMENTEES**

Conformément et en application des articles du Code de l'Urbanisme, les possibilités de création d'installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76-663 du 18 juillet 1976) sont fixées comme suit :

*Installations réglementées au titre des articles R.442-2 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme*

Les installations sont soumises aux règles édictées ci-dessous à propos des établissements classés.

## **CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

**Pour les ouvrages concernant les équipements liés :**

- Soit aux réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, évacuation d'eaux usées, télécommunications...);
- Soit aux transports terrestres, autoroutes, routes, voies ferrées...fluviaux, maritimes, aériens.

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

. Des écrans boisés anti-nuisances (bruits...) doivent le cas échéant accompagner les équipements d'infrastructures.

. Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux établissements classés, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général, n'est pas soumise ni aux règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

En outre, ces ouvrages sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que la règle de densité traduite par le PLU.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général ; elles sont accordées ou rejetées par arrêté du Préfet pris après avis du Maire et du Chef de Service intéressé. Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions, sous réserve que celles-ci ne soient pas contraires aux législations spécifiques concernant les réalisations en cause.

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

### **Pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers :**

Le COS fixé par la zone d'implantation n'est pas applicable à ces équipements.

## **CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX AIDES PAR L'ETAT**

Dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social aidé par l'Etat au moins 30 % des logements dudit projet. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Dans certains cas, suivant la zone et la surface de plancher d'habitation, ces dispositions ne sont pas applicables.

## **CHAPITRE XII - CLOTURES**

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

Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes (teinte ocre, pierre de Pignan...). Le blanc pur est exclu. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

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

### **Sauf cas particuliers et suivant les orientations d'aménagement, les clôtures seront :**

#### **À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :**

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes (teinte ocre, pierre de Pignan...). Le blanc pur est exclu. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

Lorsque la clôture et le mur de soutènement excède 2 m, il est préconisé de soigner l'aspect afin d'avoir une harmonie et une intégration paysagère.

#### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité,...

## **CHAPITRE XIII - EMBLEMENTS RESERVES**

Les numéros d'opérations mentionnés sur les documents graphiques renvoient à la liste des emplacements réservés figurant en pièce 4 du PLU.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone de caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.

Dans l'ensemble, cette zone présente une identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter.

## SECTEURS

---

Cette zone est dévolue à recevoir les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

## OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

---

- Réhabilitation du bâti ancien et maintien de la fonction résidentielle ;
- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), bureaux, équipements publics.

### **Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.



## SERVITUDES ET PROTECTIONS

---

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

**PM 1** – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

**AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

**Int 1** – Servitudes relatives au voisinage des cimetières

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

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les casses automobiles.
- Les installations de stockage et de traitement des déchets.
- Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables au secteur :

- Les commerces, services, bureaux (profession libérale), les activités et les installations classées, ou non, pour la protection de l'environnement, et sous réserve et aux conditions cumulatives suivantes :
  - . qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...),
  - . ET que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - . ET qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - . ET que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.
- Les aménagements ou extensions modérées qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).

- Les affouillements et les exhaussements des sols 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. Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

## ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

### Accès

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

Le nombre des accès sur les autres voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

Les sorties de parcelles sur la RD 14 seront autorisées si l'accès direct est sécurisé (mention de stop, signalisation de carrefour, miroir, etc...), après avis du Conseil Général.

### Voiries

#### Les voies privées existantes :

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.
- si, ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 m pour les voies à sens unique et à 6 m pour les voies à double sens de circulation.

#### Les voies privées nouvelles :

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 m.
- si, ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 5 m pour les voies à sens unique et à 8 m pour les voies à double sens de circulation.

*Concernant les opérations d'ensemble*, les accès et voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ses caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

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

## **Assainissement**

L'évacuation, des eaux usées et des effluents, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite. Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes. Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

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.

## **Eaux pluviales**

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

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 m de part et d'autre des ruisseaux, de 4 m de part et d'autre des fossés mères.

## **Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

## **Déchets Ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers seront définis dans l'opération en accord avec la commune.

# **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

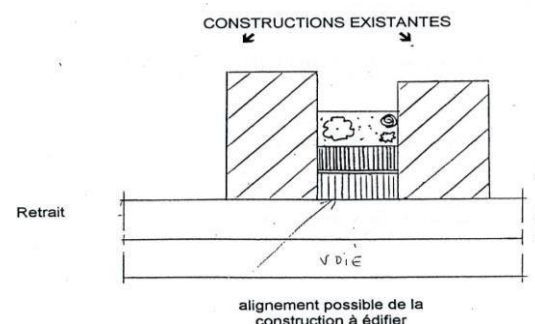
Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1.1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.**

Toutefois un retrait est autorisé lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec la ou les constructions mitoyennes existantes, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci.

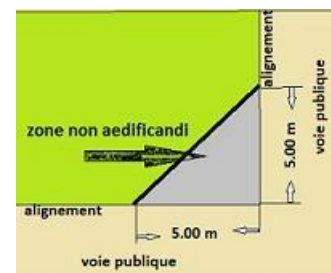


### 1.2 – Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduite (PMR).



### Cas particulier des piscines :

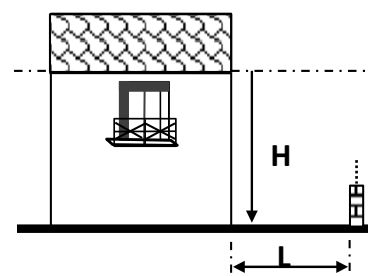
La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent :

- . soit jouxter les limites des parcelles, Ou
- . si le bâtiment ne jouxte qu'une limite séparative, les constructions doivent être éloignées de l'autre limite séparative de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.



$$L = H / 2 \geq 3.00m$$

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions équivalentes en hauteur et en épaisseur, en cohérence et en harmonie pour former une unité architecturale.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduite (PMR).

### Cas particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à la limite séparative qui sera aménagé en plage.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions de toute nature, doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ( $L=H/2$ ).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

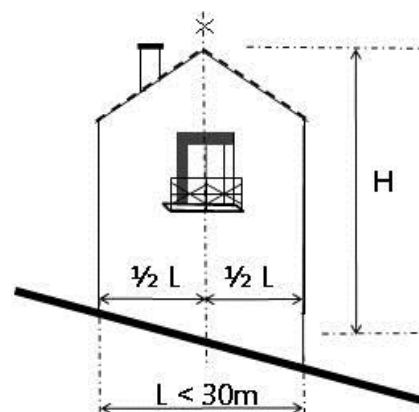
### 1- Définition de la hauteur :

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

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

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50%.

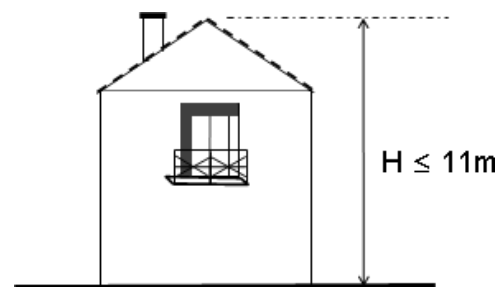
Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.



## 2- Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage. Pour conserver le caractère du vieux village, une tolérance peut être admise, s'il y a lieu, pour un dépassement de la hauteur maximale autorisée, en vue d'atteindre le gabarit de la construction mitoyenne la plus élevée

Cependant le dépassement doit être minime afin de respecter une ligne de perspective des faîtes et éviter des décrochements verticaux importants même si un point haut mitoyen existe.



## 3- Par rapport à la voie :

- 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 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

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

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes (teinte ocre, pierre de Pignan ...). Le blanc pur est exclu.

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

## **Pour les travaux de réhabilitation :**

### **Toitures**

La création de terrasses en toiture est autorisée dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Toutefois, les terrasses ne devront pas être visibles de la rue et un mur de 1,80 m de hauteur minimum, surmonté d'une rangée de tuiles, devra être maintenu.

Les pentes des toitures varieront de 15 à 33%.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canal ou similaire de teinte jaune pailles ou vieilles, de préférence non uniformes.

### **Façades**

En règle générale pour les travaux de restauration, les façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux. La teinte des enduits devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération, en excluant les enduits peints blancs.

A l'occasion du ravalement des façades du bâti ancien les modénatures et les décors d'origine doivent être maintenus et mis en valeur : soubassements, corniches, bandeaux, encadrements moulurés, chaînes d'angle, génoises,...

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures (plus hautes que larges), pour tenir compte du caractère du bâti environnant.

### **Ouvertures**

Les ouvertures doivent avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges. La teinte des menuiseries sera une teinte traditionnelle propre au village.

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

Les volets avec écharpes « Z » sont interdits.

### **Zinguerie**

Les châteaux et les descentes d'eau pluviale doivent être réalisés en zinc ou en terre cuite vernissée, les pieds de chute étant traités en fonte.

## **Démolitions**

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- . La préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);

- . La préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable

- . Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

## **CLOTURES :**

### **Principe général :**

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, qu'elles pourront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.



## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie en prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

A cette fin, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum une place par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété, dont au minimum une place ouverte sur la voie publique ;
- pour les constructions, ou établissement, à usage de commerces, bureaux, et services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble ;
- pour les réhabilitations de bâtiment existant :
  - . aucune obligation de stationnement si la maison reste unifamiliale
  - . pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements.

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

Hormis pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il devra être prévu une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut pas réaliser les emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé ou sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de l'opération projetée.

En application de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, ou à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra s'acquitter d'une participation telle que fixée par délibération du Conseil Municipal.

Il peut être dérogé sans contrepartie à l'obligation d'aménager au minimum une place ouverte sur la voie publique, en raison de difficultés d'accès, d'impossibilité architecturale ou technique.

## ARTICLES 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain. L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 m de zones exposées aux incendies de forêt.

## ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone d'habitat de moyenne densité constituée de constructions individuelles isolées et parfois de constructions individuelles groupées.

## SECTEURS

---

La zone est dévolue à recevoir les constructions à usage d'habitation sous quelle forme que ce soit, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

Une partie du secteur, **Ub\*** situé en limite Ouest du centre ancien Ua, est concerné par une orientation d'aménagement.

## OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

---

- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques.
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), bureaux, équipements publics.

**Le secteur Ub\*** devra recevoir une densité d'environ 25 logements/hectare, intégrer 50% de logements locatifs aidés et sera obligatoirement aménagé sous la forme d'opération globale et sous réserve que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité du secteur avoisinant.

**Voir pièce 2b – cahier des Orientations d'Aménagement et indications du plan de zonage.**

**Les aménagements devront répondre à la charte technique communale annexée au présent règlement.**

### **Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

## SERVITUDES ET PROTECTIONS

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

**AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques.

**I4** – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

**Int 1** – Servitudes relatives au voisinage des cimetières

**PM 1** – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles.

**PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

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

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping ou de caravannage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les casses automobiles.
- Les installations de stockage et de traitement des déchets.
- Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

### ARTICLE 2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables au secteur :

- Les commerces, services, bureaux (profession libérale), les activités et les installations classées, ou non, pour la protection de l'environnement, et sous réserve et aux conditions cumulatives suivantes :
  - . qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...),
  - . ET que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - . ET qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - . ET que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.
- Les aménagements ou extensions modérées qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

### **Secteur Ub\***

Aux dispositions générales définies ci-dessus s'ajoutent les règles suivantes :

- **Le secteur Ub\*** devra recevoir une densité d'environ 25 logements/hectare et intégrer 50% de logements locatifs aidés et sera obligatoirement aménagé sous la forme d'opération globale et sous réserve que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité du secteur avoisinant.

***Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement.***

## ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

### **Accès**

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

Le nombre des accès sur les autres voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

Les sorties de parcelles sur la RD 14 seront autorisées si l'accès direct est sécurisé (mention de stop, signalisation de carrefour, miroir, etc...), après avis du Conseil Général.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 m une pente n'excédant pas 5 %.

### **Voirie**

#### **Les voies existantes :**

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.
- si, ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 m pour les voies à sens unique et à 6 m pour les voies à double sens de circulation.

**Pour mémoire, pour le secteur Ub\*, le projet devra intégrer l'élargissement de la rue de la Grotte. Les voies nouvelles :**

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 m.
- si, ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 5 m pour les voies à sens unique et à 8 m pour les voies à double sens de circulation.

*Concernant les opérations d'ensemble*, les accès et voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ses caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

## ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau**

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

#### **Assainissement**

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes. Tout rejet au réseau doit être de type domestique. 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.

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 m de part et d'autres des ruisseaux, de 4 m de part et d'autres des fossés mères.

#### **Electricité, Téléphone, Télédistribution**

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

#### **Déchets Ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers seront définis dans l'opération en accord avec la commune.

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Pour toute opération d'ensemble : publique, ou collective ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment, aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub\*.

### Voies Routières :

#### Cas général

- En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. Les bâtiments neufs pourront également être édifiés en limite de propriété dans un souci d'harmonie architecturale.

Ce sera également le cas en bordure des voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

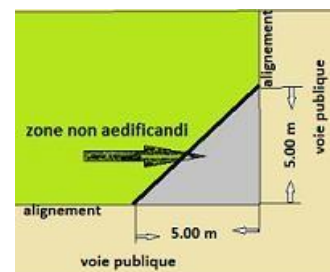
#### Cas particuliers

- En bordure de la RD 14, tous les bâtiments nouveaux devront être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

- Hormis en bordure de voies départementales, un retrait différent pourra être autorisé, en cas d'extension ou de transformation d'un bâtiment existant et lorsqu'un terrain délaissé dans un espace étroit permettra l'implantation d'un bâtiment, dans ce cas le volume et l'aspect extérieur devra former une unité architecturale compatible avec les constructions mitoyennes existantes ; chaque situation sera étudiée au cas par cas (principe de densité).

#### **Zone non aedificandi** à l'intersection de deux ou plusieurs voies :

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



#### **Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux**

Les prescriptions du titre I sont applicables.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

#### **Cas particulier des piscines :**

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

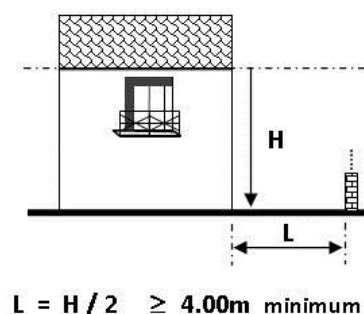
## **ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES COSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub\*.

La distance comptée horizontalement à l'égout d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions équivalentes en hauteur et en épaisseur, en cohérence et en harmonie pour former une unité architecturale.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.



Les constructions annexes (local technique, abri de jardin,...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale et 8 m de longueur à mesurer le long d'une des limites séparatives pourra être admis.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m, les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

### **Cas particulier des piscines :**

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à la limite séparative qui sera aménagé en plage.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub\*.

Les constructions de toute nature, doivent être implantées de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ( $L=H/2$ ). En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 m.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

1. les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
2. les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).



## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub\*.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement, il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50 m à l'égout des toitures (R+2).

Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

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

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes (teinte ocre, pierre de Pignat...).

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

## **CLOTURES :**

### **Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée par des essences locales.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec au minimum une place par logement ;
2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété, dont au minimum une place ouverte sur la voie publique. Dans le cadre des lotissements, une place supplémentaire de stationnement sera prévue, par logement, sur la voie créée dans le cadre de l'opération.
3. pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques 50 places de stationnement pour 100 lits.
5. pour les établissements commerces, bureaux et services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements.

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

Hormis pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il devra être prévu une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut pas réaliser les emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé ou sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de l'opération projetée.

En application de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, ou à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra s'acquitter d'une participation telle que fixée par délibération du Conseil Municipal.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
2. Dans les opérations d'ensemble, les espaces libres publics devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant y associer aux arbres et aux plantations diverses des parties minérales.
3. Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de plancher.
4. L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 m de zones exposées aux incendies de forêt.

**Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Nonobstant les dispositions édictées pour les clôtures à l'article 11, la gestion paysagère des espaces libres devra être particulièrement soignée.

***ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Ces zones AU et 0-AU, non équipées, sont destinées à l'urbanisation future à long terme.

Ces zones doivent être protégées tant que la réalisation d'équipements et/ou d'infrastructures ne sera pas intervenue pour permettre une utilisation optimale des terrains.

**La zone AU**, dévolue à recevoir de l'habitat ainsi que commerces, bureaux et services associés, est couverte par des orientations qui définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

**La zone 0-AU** ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du document d'urbanisme.

## SECTEURS

---

- secteur AU\* « La Valette » situé au nord.
- secteur AU\* « St Symphorien » situé à l'entrée Ouest.
- secteur AU\* « Le Revel » articulation rue de Revel et la RD14 qui constitue une dent creuse aux abords du centre-ville.
- secteur AU\* « Le Crès » zone résiduelle située à l'Est du Centre-Ville dans laquelle, de par sa situation, il sera privilégié la création d'une résidence « sénior » en préservant, notamment, les espaces verts existants.
- deux secteurs AU(a) zones diffuses situées à l'entrée Est, concernées par de l'assainissement autonome et susceptibles d'être densifiées.

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation future exclusivement sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dédiés essentiellement à de l'habitat, sous différentes formes.

- secteur **0-AU\*** « Terres blanches ».
- secteur **0-AU\*** « Avenue de Béziers » *dont les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.*

**Ces deux secteurs sont classés en tant que zone AU bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.**

## OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

---

- Réhabilitation du bâti ancien et maintien de la fonction résidentielle ;
- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), bureaux, équipements publics.

**Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

## SERVITUDES ET PROTECTIONS

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

**AS1** – Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

**PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

**I4** – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

**Int 1** – Servitudes relatives au voisinage des cimetières

**EL 11** – Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express

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

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1) Dans tous les secteurs :**

- Les installations et les dépôts classés pour la protection de l'environnement nuisantes ou gênantes pour le voisinage,
- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les campings et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les activités susceptibles d'être nuisantes ou gênantes pour le voisinage.

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.

#### **2) Secteur AU(a) :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

- . Les immeubles d'habitation collective

**Pour mémoire, secteur 0-AU bloqué et par conséquent non réglementé.**

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Par principe : les constructions et les lotissements ne seront admis que si l'opération s'intègre harmonieusement dans un schéma d'aménagement et de desserte, approuvé par la commune, et sur des terrains d'assiette dont la superficie minimale est fixée à 5000 m<sup>2</sup>.

Toutefois, pour l'aménagement de fonciers résiduels de surface inférieure, une concertation avec la commune est à mener, afin de permettre ce type d'opération.

#### **a) Principe général :**

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées ci-dessous (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, **en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone, et répondre à la charte technique communale annexée au présent règlement.**

- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires à la zone,
- Les constructions d'intérêt collectif et de service public de type établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet sur la zone.

### **b) Règles particulières :**

Selon le principe défini au paragraphe a) :

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - . Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises ou non à déclaration concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité du type commerces, services et bureaux

En outre :

- . Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

### **c) Cas particuliers :**

En zone AU(a), sont admises les extensions des bâtiments existants dans la mesure où l'installation d'assainissement autonome est compatible avec le projet.

## **Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

**Pour mémoire, secteur 0-AU bloqué et par conséquent non réglementé**

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1) Tous secteurs**

Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ses caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

#### **Accès**

- Les accès et passages visés ci-dessus doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux orientations d'aménagement et notamment :

exigences de la circulation de la défense contre l'incendie et de la protection civile Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic accédant de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation publique. Ils ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

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

#### **Voieries**

##### **Les voies existantes :**

Si non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Si ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 m pour les voies à sens unique et à 6 m pour les voies à double sens de circulation

##### **Les voies nouvelles :**

Si non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 m.

Si ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 5 m pour les voies à sens unique et à 8 m pour les voies à double sens de circulation.

### **2) Secteur AU\* « La Valette » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

**Accès** : branchement au niveau de la rue du stade et le chemin de la Rivière.

**Voirie** : création d'un axe principal transversal d'emprise minimum de 12 m.

**Cheminement « doux »** permettant l'accès au centre-ville, le stade et les réserves AUéq.

### **3) Secteur AU\* « St Symphorien » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

**Accès** : branchement au niveau du giratoire existant sur la Route départementale 14 et accès secondaire vers la rue de la Grotte.

**Voiries** : création de deux axes principaux perpendiculaires permettant une poursuite du maillage pour la desserte de l'urbanisation future.

**Cheminement « doux »** : transversaux permettant de relier les équipements structurants entre eux.

**Les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.**



#### 4) **Secteur AU\* « Le Revel » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

**Accès** : sur la RD14, l'implantation et sa configuration seront étudiées de façon à limiter au maximum l'abattage de platanes et en concertation avec le Conseil Général.

Sur la rue de Revel, il devra être positionné face au débouché de la rue du Flanc des Coteaux.

**Voirie** : création d'un axe principal reliant la RD14 à la rue de Revel.

**Cheminement « doux »** : à conserver au droit de la rive nord de la RD14 et à créer au droit de l'axe principal.

*Les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.*

#### 5) **Secteur AU\* « Le Crès » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des **Accès** : l'accès principal sera créé depuis la rue des Résistants et l'impasse du Bel Air.

**Cheminement « doux »** : à conserver et préserver en direction de la rue de Saint-Esprit.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

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

### Assainissement

#### 1) **Tous secteurs**

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

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

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

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.

#### 2) **Secteur AU(a)**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Toute construction ou installation nouvelle doit être assainie au moyen d'une filière d'assainissement autonome adaptée aux caractéristiques du terrain.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

### Electricité, Téléphone, Télédistribution

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

### Eaux pluviales

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

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 m de part et d'autre des ruisseaux, de 4 m de part et d'autre des fossés mères.

### **Déchets Ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers seront définis dans l'opération en accord avec la Commune.

## ***ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

### **1) Tous secteurs**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

### **2) Secteur AU(a)**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Le maintien du caractère naturel des lieux exige que les parcelles remplissent les conditions suivantes :

- **pour l'édification d'une habitation isolée, la création d'un établissement à caractère public, la création d'une activité commerciale ou touristique, la superficie minimale de terrain devra être suffisante pour recevoir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome lié à la construction. A ce titre, une étude de faisabilité devra être fournie pour chaque projet.**

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

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour les différents secteurs.

### **1) Tous secteurs**

#### **Cas général :**

En bordure des voies routières ouvertes à la circulation publique, les bâtiments et installations doivent être édifiés à une distance de 5 m au moins à compter de l'alignement.

En bordure de la RD14, les bâtiments autres qu'à usage d'habitation doivent être implantés à 20 m de l'axe.

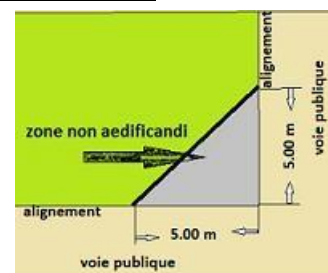
Pour les constructions d'intérêt collectif et de service public de type établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

### **Zones non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies**

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).



### **Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux :**

Les prescriptions de chapitre 8 du titre I sont applicables.

### **Cas particulier des piscines :**

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

#### **2) Secteur AU\* « St Symphorien » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Le long de la RD14, entrée de ville, la façade urbaine devra être structurante et particulièrement travaillée.

#### **3) Secteur AU\* « Le Revel » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Le long de la RD14, la façade urbaine devra être structurante et particulièrement travaillée.

## ***ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour les différents secteurs.

### **Tous secteurs**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- soit à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exclusion de la limite extérieure de l'opération.

Une seule construction annexe ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale et 8 m de longueur à mesurer le long d'une des limites séparatives pourra être admise.

**Non règlementé pour les équipements publics.**

### **Cas particulier des piscines :**

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à la limite séparative qui sera aménagée en plage.

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

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour les différents secteurs.

### **Tous secteurs**

Les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ( $L = H/2$ ).

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 m.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

**Non règlementé pour les équipements publics.**

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Tous secteurs

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour les différents secteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,50 m mesurée à l'égout des toitures (R+2).

Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I – chapitre 8 du présent règlement.

### 2) Secteur AU\* « La Valette » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

En contre bas immédiat de l'église, comme délimité dans les orientations d'aménagement du secteur, et afin de préserver les vues sur l'édifice, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 m à l'égout (R+1).

Pour les constructions à destination d'intérêt collectif et service public à usage d'enseignement, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13m au faîtage(R+2).

### 3) Secteur AU\* « St Symphorien » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement.

### 4) Secteur AU\* « Le Crès » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

La volumétrie générale de l'opération devra préserver la silhouette du centre ancien.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Tous secteurs

Par leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol admises ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

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

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes (teinte ocre, pierre de Pignan...).

Le blanc pur est exclu.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

## **CLOTURES :**

### **Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

Pour les constructions à destination d'intérêt collectif et service public à usage d'enseignement, la hauteur des clôtures est limitée à 2,5m sur les voiries et emprises publiques.

### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité, ...

Cas particulier des constructions à destination d'intérêt collectif et service public à usage d'enseignement : certaines façades pourront être végétalisées (plantes grimpantes) pour réduire la quantité de chaleur transférée au bâtiment grâce à l'évapotranspiration et à l'ombrage créé.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

### **Tous secteurs**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ;

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété, dont au minimum une place ouverte sur la voie publique.

Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété. Dans le cadre des lotissements, une place supplémentaire de stationnement sera prévue, par logement, sur la voie créée dans le cadre de l'opération.
- pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques 50 places de stationnement pour 100 lits.
- pour les établissements commerces, bureaux et services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- pour les établissements à destination d'intérêt collectif et service public à usage d'enseignement, le stationnement est non règlementé.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements.

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

Hormis pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il devra être prévu une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour les établissements à destination d'intérêt collectif et service public à usage d'enseignement, un parc de stationnement de deux roues devra être prévu.

Il devra être également prévu la mise en place de prise de courant dédiées à la recharge des batteries (20% de places à équiper).

## **ARTICLE 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1) Tous secteurs**

Le volet paysager de tout projet devra justifier du parti pris engagé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Non règlementé pour les équipements publics.

#### Cas particulier de la frange bâti/agricole :

Nonobstant les dispositions édictées pour les clôtures à l'article 11, la gestion paysagère des espaces libres devra être particulièrement soignée.

### **2) Secteur AU\* « La Valette » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié et particulièrement travaillés afin de, préserver les cônes de vues sur le cimetière et l'église et d'étoffer l'assise du cimetière, par des aménagements paysagers appropriés.

Les aires de stationnement devront faire l'objet de végétalisation.

### **3) Secteur AU\* « Le Crès » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié afin de préserver l'espace boisé situé au centre du secteur



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée et destinée à l'implantation de bâtiments d'activités, notamment commerces et artisanat, hangar agricole, cave après réalisation des divers équipements.

## SECTEURS

La zone AUE comprend :

- un secteur **AUE1\*** au lieu-dit « Roudigou » destiné à recevoir des constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées, les constructions à usage agricole et à usage hôtelier, de bureaux et de services.
- un secteur **AUE2\*** bloqué jusqu'à fin d'aménagement AUE1\*.
- un secteur **AUE(a)** dans lequel les constructions et installations devront être assainies au moyen d'une filière d'assainissement autonome adaptée aux caractéristiques du terrain.
- un secteur **0-AUE** économique et touristique bloqué ;

Au regard de l'intérêt urbain majeur lié à la qualité patrimoniale de la cave, il apparaît judicieux de bloquer l'urbanisation du secteur, dans l'attente d'un projet abouti qui intègre le réinvestissement de ce bâtiment patrimonial.

## OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

Les secteurs AUE1\* et AUE2\* du « Roudigou » seront obligatoirement réalisés sous forme d'opération d'ensemble afin de s'intégrer de manière cohérente avec un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone. S'il y a phasage d'opérations d'ensemble au moyen d'une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'organisation de ces secteurs devra respecter les préconisations du cahier des orientations et être réalisée en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques notamment du schéma d'intention au plan de zonage projeté (liant les secteurs AUE1\* et AUE2\*).

**Voir pièce 2b – cahier des Orientations d'Aménagement et indications du plan de zonage.**

Les aménagements devront répondre à la charte technique communale annexée au présent règlement.

## SERVITUDES ET PROTECTIONS

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

Une zone de bruit catégorie 2 de part et d'autre de la rocade nord.

**PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

**AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

**I4** – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.



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

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article suivant.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### 1) Dans tous secteurs

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) : Toutes les occupations et utilisations du sol visées ci-dessous (hormis celles visées à l'article 1) ne sont admises :

- . qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
  - . et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
  - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la mesure où l'installation d'assainissement autonome est compatible avec le projet.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de 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 uniquement si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées. **« La surface maximale consacrée au logement ne devra pas excéder 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'habitation ne doit pas représenter plus d'1/4 du volume global du bâti. »**
  - Les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées, les constructions à usage agricole et à usage hôtelier, de bureaux et de services. Sous réserve que l'opération s'intègre harmonieusement dans un schéma d'aménagement et de desserte approuvé par la commune.
  - Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

#### 2) Secteurs AUE1\* et AUE2\* du « Roudigou » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, de réalisation et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Ces secteurs AUE1\* et AUE2\* seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone.

*(cf schéma d'intention au plan de zonage projeté liant les secteurs AUE1\* et AUE2\* et pièce 2b –cahier des orientations d'aménagement).*

Les aménagements devront répondre à la **charte technique communale** annexée au présent règlement.

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1) Dans tous secteurs :**

Les voies publiques ou privées desservant les opérations de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plateforme 12 m au moins avec une chaussée de 7 m au minimum, ceci pour l'accès principal seulement ; les voies internes étant de 8 m de plateforme.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voie.

### **2) Secteurs AUE1\* et AUE2\* « Roudigou » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Voirie : création d'une voie principale sur le chemin de Payssierou vers la RD 14, avec l'aménagement d'un terre-plein central sur la RD14, et des liaisons secondaires transversales à l'échelle du village reliant la rue du Sauvignon à la rue du Farigoule et adaptées aux tissus existants.

***Les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.***

Accès : entrée et/ou sortie au niveau de la RD14 à étudier.

Cheminement « doux » : ils seront réalisés en transversal permettant de relier les équipements structurants entre eux.

***Les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.***

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

#### **Zone AUE**

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

#### **Zone AUE(a)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être assainie au moyen d'une filière d'assainissement autonome et adaptée aux caractéristiques du terrain. La carte des dispositifs d'assainissement autonome adaptés dans le périmètre de la zone **AUE(a)** et les fiches descriptives des filières figurent dans le document intitulé « Annexes Sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

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

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.

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

## **Eaux pluviales**

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

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

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

## **Electricité, Téléphone, Télédistribution**

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

## **Déchets Ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers seront définis dans l'opération en accord avec la commune.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples et ne doivent pas compromettre le plan d'ensemble de la zone. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

### **1) Dans tous secteurs :**

#### **1.1- Cas général**

A l'exclusion des routes portées au 1.2 ci-dessous en bordure de toutes les voies routières ouvertes à la circulation publique, les bâtiments et installations doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

#### **1.2- Cas particulier**

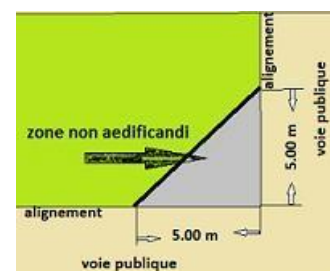
Toute construction à usage d'habitation doit être édifiée à plus :

-35 m de l'axe de la RD 14,

-15 m de l'axe des autres voies publiques.

#### **1.3- Zones non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies**

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux  
Les prescriptions du Titre I sont applicables.

## **2) Secteurs AUE1\* et AUE2\* « Roudigou » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Le long de la RD14, le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié et inscrire une zone de rétention traitée en espaces verts accessibles et paysagés pour favoriser le paysage.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 m. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe- feu).

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

### **Cas particulier :**

En limite de la zone urbaine Ub, les activités les plus nuisantes telle que carrosserie, ... devront être implantées avec un recul de 80 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 m.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout des toitures des constructions est fixée à 8,50 m (R+2).

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dans tous secteurs :**

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

Pour la mise en couleur (polychrome) des volumes, on recherchera des teintes dans la gamme de coloration du site naturel, à l'exclusion de toute couleur primaire ou du blanc cru.

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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

Les murs aveugles devront dans la mesure du possible être évités.

Pour les constructions à usage d'habitation, Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des constructions seront de type canal, romane ou stop. Les tuiles plates mécaniques et tout panachage en couverture est interdit.

Les couvertures des bâtiments d'activités, à défaut d'être réalisées d'une manière traditionnelle pourront être réalisées selon l'un des procédés suivants :

- en plaque ondulée en amiante ciment de teinte naturelle, ocrée ou corail,
- en bac acier revêtu d'une peinture ocrée ou corail.

Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surface de stockage de matériaux, de matières premières..., toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la création de haies végétales persistantes.

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

## **CLOTURES :**

### **Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité, ...

### **2) Secteurs AUE1\* et AUE2\* « Roudigou » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Au Nord-Est, la ripisylve du ruisseau de Payssierou devra être étoffée.

A l'ouest, le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié et créer une coupure verte pour gérer les limites espace habitat/espace activités et espace habitat/espace agricole.

En cœur de zone, le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié et inscrire une zone de rétention traitée en espaces verts accessibles et paysagés pour faire office de zone tampon entre les deux tranches AUE1\* et AUE2\*, et d'accompagnement végétal de la voirie et du carrefour.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

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

- pour les établissements commerciaux (commerces courants)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

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

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées, par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis.

#### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Nonobstant les dispositions édictées pour les clôtures à l'article 11, la gestion paysagère des espaces libres devra être particulièrement soignée.

### **ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pour les occupations et utilisations du sol admises, le C.O.S. est fixé à 0,60.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUéq

---

## *CARACTERE DE LA ZONE*

---

Il s'agit d'une zone naturelle dite touristique, protégée, ayant vocation pour recevoir des équipements liés au tourisme et aux activités sportives.

Une étude paysagère devra être fournie par l'aménageur potentiel de la zone, préalablement à toute construction.

## *SECTEUR*

---

La zone AUéq est composée de deux secteurs :

- . Le secteur **AUeq 1** est essentiellement réservé à des équipements sportifs.
- . Le secteur **AUeq 2** où une étude paysagère devra être fournie par l'aménageur potentiel de la zone, préalablement à tout projet d'aménagement ou construction.

## *OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES*

---

L'organisation de chaque secteur devra s'intégrer de manière cohérente avec un aménagement de qualité de l'ensemble du secteur.

**Les aménagements devront répondre à la charte technique communale annexée au présent règlement.**

## *SERVITUDES ET PROTECTIONS*

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

**AS1** – Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

**PM 1** – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

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

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les casses automobiles.
- Les installations de stockage et de traitement des déchets.
- Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les campings et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et constructions liées aux loisirs et équipements sportifs de type vestiaires, pool-house,... sous réserve qu'une étude paysagère soit fournie par l'aménageur potentiel de la zone, préalablement à toute construction.
- Les piscines uniquement dans le cadre d'un équipement à usage collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

Les aménagements devront répondre à la **charte technique communale** annexée au présent règlement.

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **Accès**

L'accès est interdit sur la RD 39 si la propriété peut être desservie par une autre voie.

Le nombre des accès sur les autres voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies ou de tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

#### **Voiries**

##### ***Les voies existantes :***

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.
- si, ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 m pour les voies à sens unique et à 6 m pour les voies à double sens de circulation.

##### ***Les voies nouvelles :***

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 8 m.
- si, ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 5 m pour les voies à sens unique et à 8 m pour les voies à double sens de circulation.



Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ne présentant aucun risque pour la sécurité des usagers et ses caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

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

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

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

### **Assainissement**

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

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

### **Eaux pluviales**

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

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 m de part et d'autres des ruisseaux, de 4 m de part et d'autres des fossés mères.

### **Électricité - téléphone - télédistribution - éclairage**

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

## **ARTICLE 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.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1) Voies routières**

#### **1-1 - Cas général**

En bordure des routes ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés à 5 m au moins de l'alignement.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, sont autorisées :

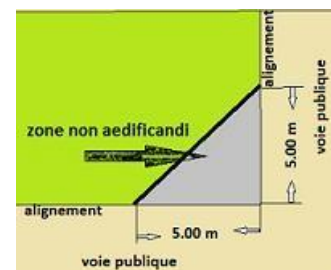
- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

## 1-2 - Cas particuliers

En bordure de la RD 39, les bâtiments doivent être édifiés à 5 m au moins de l'alignement.

## 1-3 - 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 zones non aedificandi adjacentes, mesurent 5 m.



## 1-4 - Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux

Les prescriptions de chapitre 8 du Titre I sont applicables.

## 2) Voies ferrées et voies d'eau

Néant.

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

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux autorisé ne doit pas dépasser 2 niveaux ou 8.50 m à l'égout.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

Les édifices techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

### **CLOTURES :**

#### **Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

#### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité,...

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Les projets devront montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes, doivent être maintenues.

Les arbres abattus doivent être remplacés.

20 % de la superficie du terrain recevant des constructions ou installations doivent être plantés.

**Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Nonobstant les dispositions édictées pour les clôtures à l'article 11, la gestion paysagère des espaces libres devra être particulièrement soignée.

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage ; où toute nouvelle création d'exploitation agricole n'est interdite qu'en zone A0 et Ar.

## SECTEURS

---

Le secteur A correspond à des terres agricoles au sein desquelles il est autorisé de construire, sous certaines conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole ou la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Le secteur Ar concerné par l'application de la réglementation des zones inondables R. Le secteur Aé correspond à l'activité équestre.

Le secteur A0, agricole stricte, n'autorisant aucune construction et installation, afin de réaliser une frange tampon avec les zones à urbaniser.

## OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

---

Maintien de l'activité agricole avec une Constructibilité limitée.

Dans son ensemble la zone A se caractérise par l'autorisation de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...).

## SERVITUDES ET PROTECTIONS

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

**AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

**PM 1** – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

**I4** – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

**PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

**EL 11** – Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express

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

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites notamment :

- les lotissements, les groupes d'habitation,
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 :

- Les constructions destinées à habitation ne dépendant pas d'une exploitation agricole existante,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, les ouvertures de carrières.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique (cf. Plan annexé au présent document).

#### **En zones A et Aé**

- les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 20 % de la surface de plancher existante,
- les réhabilitations de bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination (si les constructions existantes sont à usage agricole),
- les constructions réalisées en contiguïté de bâtiments existants ou si contraintes techniques, construits dans un périmètre de 50 m, et destinées uniquement à l'exploitation (tels que les logements des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les équipements nécessaires liés à l'exploitation),
- le camping à la ferme, les aires naturelles de camping,
- les gîtes ruraux limités au nombre de 2 et aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation existant de l'exploitation, pour une surface totale de 60 m<sup>2</sup>.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - . Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole, sauf dans les zones devant bénéficier d'une protection renforcée à cause de la qualité exceptionnelle des cultures qui y sont pratiquées (périmètres A.O.C. zone maraîchères),
  - . Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abri,
  - . Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole,
  - . Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants,
  - . Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le Schéma Départemental.

- les équipements d'utilité publique : soit nécessaires à l'alimentation en eau potable (SIVOM d'ENSERUNE), soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), soit nécessaires à l'accessibilité du site.

### **En secteur Ar**

L'extension limitée de bâtiments agricoles existants strictement nécessaires à l'exploitation ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'inondations, annexé au présent PLU.

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Est interdite hors agglomération toute construction de bâtiments nécessitant la création d'accès nouveaux autres qu'agricoles sur la RD 14.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

### **Assainissement**

a) Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Eaux usées non domestiques : les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

b) l'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

c) les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

### **Eaux pluviales**

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

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

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

### 1.1 - Cas général

A l'exclusion des routes portées au 1.2 ci-dessous, en bordure des voies routières ouvertes à la circulation publique, les bâtiments et installations doivent être édifiés à une distance de 5 m au moins à compter de l'alignement.

### 1.2 - Cas particulier

RD 14 : recul de tous les bâtiments à 20 m de l'axe.

RD 39 : recul de tous les bâtiments à 5 m au moins à compter de l'alignement.

### - Rocade Nord de Béziers – section RD 14 – RN 112

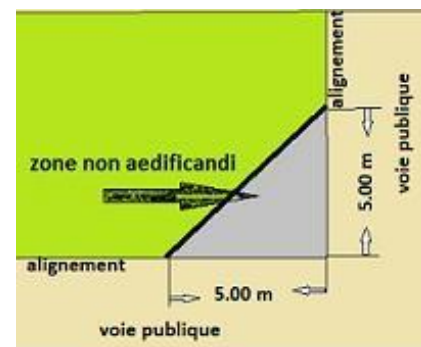
. Les bâtiments et installations admis sur la zone doivent être édifiés à une distance de 75 m au moins à compter de l'axe de la rocade (voie bruyante de type 2 cf. mise à jour du POS 1994).

. Les constructions devront être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

. 100m de part et d'autre de l'axe de la voie à grande circulation rocade Nord de Béziers – section RD 14 – RN 112, ou 35 m de part et d'autre de l'axe si une réflexion a été menée sur l'aménagement global du secteur (cf. art.L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

### 1.3 - Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



## ARTICLE 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

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

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



## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m mesurés à l'égout des toitures.

Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I chapitre 8 du présent règlement.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

### **CLOTURES :**

#### **Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

#### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité,...

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

### ***ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts éventuellement autorisés.

### ***ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde de sites naturels, les coupures d'urbanisation, des paysages ou écosystèmes, la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

## SECTEURS

---

La zone N est divisée en secteurs :

- **secteur N** comprend des Espaces Boisés Classés (EBC).
- **secteur Nc 0** destiné au stockage de matériaux extraits des carrières
- **secteurs Nc 1, 2, 3 et 4** destinés à l'exploitation des carrières.
- **secteur Np** correspond à d'anciennes carrières susceptible d'accueillir des champs de panneaux photovoltaïques.
- **secteur Nj** destiné à la réalisation de jardins collectifs pouvant admettre des installations et constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à l'exercice d'activités agricoles et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

## OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

---

Conserver le caractère naturel des sites.

### Evolution des constructions existantes

- Dans toutes les zones naturelles, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre.
- Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

## SERVITUDES ET PROTECTIONS

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

- AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques
- El 6** – Servitudes grevant les terrains nécessaires aux routes nationales
- PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- EL 11** – Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express
- AS1** – Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

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

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment :

- Les opérations d'ensemble.
- Les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures de carrières, sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessous.
- Les constructions des nouveaux bâtiments d'exploitation en secteur Nc 0, 1, 2, 3 et 4 sont interdites.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 m, support inclus, sauf ceux prévus et liés aux autorisations admises dans le secteur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme sont interdits.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

#### **Zone N,**

##### Sans préjudice des règles définies par secteurs :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :

- Le changement de destination d'un bâtiment sous réserve que l'affectation future soit compatible avec les autorisations d'occupation du secteur
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à l'alimentation en eau potable (SIVOM d'Ensérune),
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie),
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site.

#### **En secteur Nc0,**

- le stockage de matériaux extraits des carrières.

#### **En secteur Nc1,**

- les carrières, les sablières et les gravières en exploitation, à la condition qu'elles respectent les dispositions relatives à la profondeur d'exploitation autorisée et à la réalisation des travaux par étape avec réaménagement des lieux au fur et à mesure de l'achèvement et qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

#### **En secteur Nc2,**

- les carrières, les sablières et les gravières après exploitation et réhabilitation du secteur Nc1 ci-dessus et à la condition qu'elles respectent les dispositions relatives à la profondeur d'exploitation autorisée et à la réalisation des travaux par étape avec réaménagement des lieux au fur et à mesure de l'achèvement et qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et

de superstructures de gestion publique ou privée).

**En secteur Nc3,**

- les carrières, les sablières et les gravières après exploitation et réhabilitation du secteur Nc2 ci-dessus et à la condition qu'elles respectent les dispositions relatives à la profondeur d'exploitation autorisée et à la réalisation des travaux par étape avec réaménagement des lieux au fur et à mesure de l'achèvement et qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

**En secteur Nc4,**

- les carrières, les sablières et les gravières après exploitation et réhabilitation du secteur Nc3 ci-dessus et à la condition qu'elles respectent les dispositions relatives à la profondeur d'exploitation autorisée et à la réalisation des travaux par étape avec réaménagement des lieux au fur et à mesure de l'achèvement et qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

**En secteur Np,**

- les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement de champs de panneaux photovoltaïques et sous réserve d'intégration paysagère.

**En secteur Nj :**

- les installations, constructions et équipements nécessaires et liés au fonctionnement des jardins collectifs, sous réserve d'intégration paysagère. Et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans le secteur.

Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ses caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

**Assainissement**

a) Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Eaux usées non domestiques : les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

b) l'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

c) les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

e) Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

### **Eaux pluviales**

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

### **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

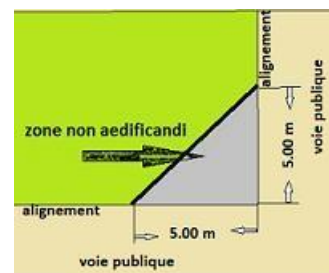
## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1.1 Cas général**

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m sauf en bordure des voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

### **1.2 Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies**

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



### **1.3 Cas particulier : Rocade Nord de Béziers – section RD 14-RN 112**

Les bâtiments et installations liés à ces équipements publics doivent être édifiés à une distance de 75 m au moins à compter de l'axe de la Rocade (future 2x2 voies – voie bruyante de type 1 – cf mise à POS du POS 1994).

Les constructions devront être implantées au-delà des marges de reculements suivantes :

. 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie à grande circulation Rocade Nord de Béziers – section RD 14-RN 112.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

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

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

### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m mesurés à l'égout des toitures.

Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I article 8 du présent règlement.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

Les toitures « mono pentes » sont interdites.

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

### **CLOTURES :**

#### **Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

**Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité,...

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Espaces boisés classés Néant.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les exploitations de carrières et sablières en bordure des cours d'eau et en site boisé feront l'objet d'un reboisement exécuté par tranches au fur et à mesure de l'exploitation sous une forme au moins équivalente à l'état antérieur.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts éventuellement autorisés.

**ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.





## ANNEXES du règlement

## ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES

---

**Article \*R111-1** Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. \* 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

### SALUBRITE et SECURITE PUBLIQUE

**Article \*R111-2** Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### CONSERVATION ET MISE EN VALEUR SITE OU VESTIGE

**Article \*R111-4** Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

**Article \*R111-15** Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## SURSIS A STATUER

**Article L111-7** Modifié par Loi n°2006-436 du 14 avril 2006 - art. 25 JORF 15 avril 2006

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

**Article L111-8** Modifié par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 2 JORF 19 juillet 1985

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

**Article L111-9** Modifié par Loi 83-8 1983-01-07 art. 75 2 JORF 9 janvier 1983

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Article L111-10** Modifié par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 2 JORF 19 juillet 1985

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

## RESPECT DES DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

**Article L421-6** Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

# LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

### **Article R\*123-10** Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.\* 332-15 et R.\* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.\* 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

# SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

---

## **Article L112-1** Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## **Article L112-2** Modifié par LOI n°2009-1674 du 30 décembre 2009 - art. 44

L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire entraîne pour le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation d'effectuer ce versement.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux immeubles édifiés par ou pour le compte de l'Etat, des régions, de la collectivité territoriale de Corse, des départements ou des communes, ni aux immeubles édifiés par ou pour le compte des établissements publics administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus. La condition relative à l'absence de production de revenus doit être appréciée au regard de la personne publique au domaine de laquelle l'immeuble doit être incorporé.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider, par délibération, que l'obligation résultant des deux premiers alinéas du présent article n'est pas applicable soit à l'ensemble des immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation, soit aux seuls immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation visés au I de l'article 278 sexies du code général des impôts pour une durée limitée qui ne peut excéder trois ans.

Lorsque des constructions de logements sont acquises dans le cadre d'un contrat prévu par l'article 1601-3 du code civil et régi par les articles L. 261-10 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, ouvrant droit au bénéfice du I de l'article 278 sexies du code général des impôts, elles peuvent bénéficier, sur demande du constructeur, de la dérogation instituée, le cas échéant, en application de l'alinéa précédent. Dans ce cas, la fraction du versement éventuellement recouvrée en excès est remboursée. La demande du constructeur peut être formulée dès la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10 ou L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, sans excéder un délai de trente-six mois à compter de la demande de permis de construire.

En outre, l'autorité compétente peut décider que l'obligation de versement n'est pas applicable aux constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté. Cette décision prend effet au plus tôt lorsque le programme des équipements publics et, s'il en est établi un, le plan d'aménagement de zone ont été approuvés. Elle demeure applicable jusqu'à l'expiration de la validité de l'acte portant création de la zone.

### **Article L112-3** Modifié par LOI n°2009-1674 du 30 décembre 2009 - art. 44

Lorsqu'une construction nouvelle est édifée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

Toutefois, il n'est pas tenu compte, dans le calcul du versement défini au premier alinéa de l'article L. 112-2, de la surface de plancher du bâtiment déjà implanté sur ce terrain lorsque ce bâtiment appartient à l'Etat, à la région, au département, à la commune ou à un établissement public administratif et qu'il est à fois affecté à un service public ou d'utilité générale et non productif de revenus.

Il n'est pas non plus tenu compte, dans le cas d'une décision prise en application du dernier alinéa de l'article L. 112-2, de la surface de plancher des immeubles ou parties d'immeubles déjà implantés sur ce terrain et affectés à l'habitation.

### **Article L112-4** Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 50 I JORF 14 décembre 2000

Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain qui, à la date d'entrée en vigueur au titre 1er de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article L. 112-2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit.

### **Article L112-5** Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 50 I JORF 14 décembre 2000

Lorsqu'une construction est édifée sur une partie détachée d'un terrain déjà bâti, la densité est calculée, par rapport à l'ensemble du terrain primitif en ajoutant à la surface de plancher existante, celle de la construction nouvelle.

### **Article L112-6** Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 50 I JORF 14 décembre 2000

Les modalités d'établissement et d'affectation du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité sont déterminées par les articles L. 333-1 à L. 333-16.

## **Comment calculer la Surface de plancher maximale autorisée sur votre terrain ?**

Simplement en multipliant le COS par la surface du terrain.

Par exemple :

Vous possédez un terrain de 3000m<sup>2</sup>.

Le COS de la zone est de 0.15 ou 15%.

En multipliant la surface de votre terrain par ce coefficient, vous obtenez la **Surface de plancher maximale** que vous êtes autorisé à construire sur ce terrain.

Ici :  $3000 \times 0.15 = 450\text{m}^2$  de Surface de plancher.

## Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface fiscale

Pour les demandes de permis de construire ou les déclarations  
préalables **déposées** à compter du **1<sup>er</sup> mars 2012**

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

|                                                                                                                                                                                                                              | Surface existante<br>A | Surface démolie ou<br>supprimée<br>B | Surface créée<br>C | Surface totale<br>A-B+C |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| la <b>somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert</b> , calculées <b>à partir du nu intérieur des murs</b> , sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres |                        |                                      |                    |                         |

### Dont on déduit :

|                                                                                        |   |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| Les <b>vides et trémies</b> correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier   | - | - | - | - |
| Les surfaces de plancher sous une hauteur de <b>plafond inférieure ou égale à 1m80</b> | - | - | - | - |
| <b>→ surface taxable</b><br>assiette de la taxe d'aménagement                          | = | = | = | = |

### Dont on déduit :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |   |   |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| les surfaces de plancher aménagées en vue du <b>stationnement</b> des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres                                                                                                                                              | - | - | - | - |
| les surfaces de plancher des <b>combles non aménageables</b> pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal,, industriel ou commercial                                                                                                                                  | - | - | - | - |
| les surfaces de plancher des <b>locaux techniques</b> nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets <sup>1</sup> | - | - | - | - |
| les surfaces de plancher des <b>caves</b> ou des <b>celliers</b> , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune <sup>1</sup>                                                                                                                     | - | - | - | - |
| d'une surface égale à <b>10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation</b> telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures <sup>1</sup>                                  | - | - | - | - |
| <b>→ surface de plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | = | = | = | = |

<sup>1</sup> Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel



# ANNEXE III

---

## EMPLACEMENTS RESERVES

---

**Article R\*431-16-1** Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 (V)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du d du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou en application du 16° de l'article L. 123-1, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

**Article R123-10** (3<sup>ème</sup> alinéa)

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

## ESPACES BOISES CLASSES

---

### **Article L130-1** Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## **STATIONNEMENT (article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme)**

- Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article [L. 332-7-1](#).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Article L332-7-1** Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par [l'article L. 123-1-12](#) est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

## TRAVAUX ET INSTALLATIONS

---

### **Article L123-5** Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### **Article \*R421-5** Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des

activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation. A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

#### **Article \*R421-13** Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

#### **Article \*R421-18** Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;  
b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **CONSTRUCTIONS**

#### **Article R\*421-14** Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

**Article \*R421-17** Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
  - une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 du présent code.

## AMENAGEMENT- DIVISION

**Article \*R421-19** Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
  - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
  - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

**Article \*R421-23** Modifié par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une

délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

## INSTALLATIONS CLASSEES

**Article R\*431-20** Modifié par Décret n°2010-368 du 13 avril 2010 - art. 47

Lorsque les travaux projetés portent sur une installation classée soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 512-1, L. 512-7 et L. 512-8 du code de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation de la demande d'enregistrement ou de la déclaration.



## REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

---

(Article R. 153-4)

### Règles générales d'implantation

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la Commune ou de cahiers des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins ; les établissements de gardiennage de plus de 3 animaux d'espèce asine ou équine, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme et des gîtes ruraux appartenant à l'exploitant de l'élevage ;
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours et, à 50 mètres, pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme et des gîtes ruraux appartenant à l'exploitant de l'élevage.

Les créations ou extensions de terrains de parcage, courettes ou aires d'exercice mises à la disposition des animaux ne doivent pas être réalisées à moins de 5 mètres des immeubles habités habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public.

Des dérogations à ces règles de distance pourront être accordées par le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales après avis du Directeur des Services Vétérinaires, du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et du Maire. Ces dérogations pourront notamment intervenir dans le cas d'une extension mesurée d'un bâtiment d'élevage existant ou d'une réaffectation d'un bâtiment d'élevage existant au même type d'élevage ou non. Toutefois, afin de garantir la salubrité et la santé publique et de protéger les ressources en eau, des aménagements spécifiques supplémentaires pourront être exigés par l'autorité sanitaire.

A l'exception des élevages de type familial, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite.

## REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

---

### **ARTICLE 10 - ALIMENTATION EN EAU D'HABITATIONS PARTICULIERES EN L'ABSENCE D'UNE DISTRIBUTION PUBLIQUE**

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau d'un captage particulier n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations.

L'utilisation de l'eau d'une source, d'un forage, ou d'un puits, pour l'alimentation en eau d'une habitation particulière nouvelle pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des conditions suivantes :

- les puits, le forage ou la source, seront situés au minimum à 35 m à l'intérieur des limites de la propriété qu'ils desservent ainsi que de tout ouvrage ou installation risquant de les polluer directement ou indirectement.
- l'ensemble du dispositif d'assainissement des eaux résiduaires de la construction desservie devra être situé à plus de 35 m de tout ouvrage de captage d'eau.
- la potabilité de l'eau devra être attestée par une analyse de type 2 réalisée par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation. Il est conseillé aux usagers des'assurer de la permanence de la qualité de leur eau par une surveillance analytique périodique.
- la protection du captage devra être réalisée conformément aux prescriptions de l'article 11 du présent règlement.

Dans certains cas particuliers, l'autorité sanitaire pourra accorder des dérogations à ces conditions si la protection naturelle de l'aquifère capté est satisfaisante. Si nécessaire, cette protection devra être attestée par l'avis d'un hydrogéologue agréé. Dans le cas où la protection de la ressource en eau imposerait des contraintes d'usage concernant les parcelles voisines appartenant à des tiers, il devra être établi une servitude de protection par acte notarié, inscrite aux hypothèques. En tout état de cause la parcelle sur laquelle sont implantés le captage d'eau et la construction desservie ne pourra avoir une superficie inférieure à 4 000 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante, l'utilisation d'eau de pluie recueillie dans des citernes pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12 du présent règlement.

L'utilisation d'eau de surface ou d'eau provenant d'un réseau d'irrigation est interdite pour l'alimentation en eau potable d'habitations particulières.

## **ARTICLE 11 - REGLES D'AMENAGEMENT DES CAPTAGES D'EAU DESTINES A L'ALIMENTATION HUMAINE : SOURCES, PUIITS, FORAGES**

Toutes les précautions utiles seront prises afin d'interdire la pénétration d'eau parasites et de corps étrangers dans les ouvrages de captage. En particulier :

. La partie non captante des ouvrages sera réalisée conformément aux prescriptions de l'article 7-3 du présent règlement.

. Dans un rayon de deux mètres minimum autour des puits et des forages, le sol est rendu étanche et doit présenter une pente vers l'extérieur. Un caniveau doit éloigner les eaux de ruissellement et les eaux s'échappant du dispositif de pompage,

. Le tubage des forages ou la margelle des puits s'élèvera au minimum à 50 centimètres au-dessus du niveau du sol, ou des plus hautes eaux connues si le terrain est inondable,

. L'orifice des puits ou des tubages de forages est couvert par un dispositif suffisamment étanche pour empêcher la pénétration d'animaux et de corps étrangers tels que branches et feuilles. Les éventuelles cheminées d'aération sont munies de grilles pare-insectes.

L'ensemble de l'ouvrage doit être maintenu en parfait état d'entretien et en état constant de propreté.

L'ouvrage dont l'usage aura été reconnu dangereux pour l'alimentation sera muni de l'inscription apparente "EAU DANGEREUSE A BOIRE" et un pictogramme caractéristique.

A la demande et sous contrôle de l'autorité sanitaire, le Maire pourra imposer le nettoyage, la désinfection, la condamnation ou le comblement de l'ouvrage contaminé.

En aucun cas, un ouvrage de captage d'eau ne doit être utilisé comme puits filtrant ou dispositif d'enfouissement.

## **ARTICLE 15 - DISTRIBUTION ET UTILISATION D'UNE EAU AUTRE QUE CELLE DU RESEAU PUBLIC**

Il est interdit aux propriétaires, hôteliers, tenanciers ou gérants des immeubles et établissements, où de l'eau chaude ou froide est mise à la disposition des usagers, de livrer aux utilisateurs une autre eau que celle de la distribution publique, exception faite pour les eaux minérales et les eaux conditionnées autorisées :

- pour tous les usages ayant un rapport direct ou même indirect avec l'alimentation, tels que le lavage des récipients destinés à contenir des boissons, du lait, des produits alimentaires,

- pour tous les usages à but sanitaire tels que la toilette, le lavage de linge de table, de corps, de couchage,

- d'une façon générale dans tous les cas où la consommation de l'eau peut présenter un risque pour la santé humaine, notamment sur les aires de jeux pour enfants, les bacs à sable, les pelouses les aires pour l'évolution des sportifs tels que stades ou pistes.

La même interdiction s'applique aux fabricants de boissons, de glaces alimentaires, crèmes glacées ainsi qu'à toute personne utilisant de l'eau soit pour la réparation, soit pour la conservation de denrées alimentaires.

En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau public d'eau d'alimentation, les personnes désignées ci- dessus, doivent solliciter l'autorisation du Préfet pour utiliser une eau d'une autre origine.

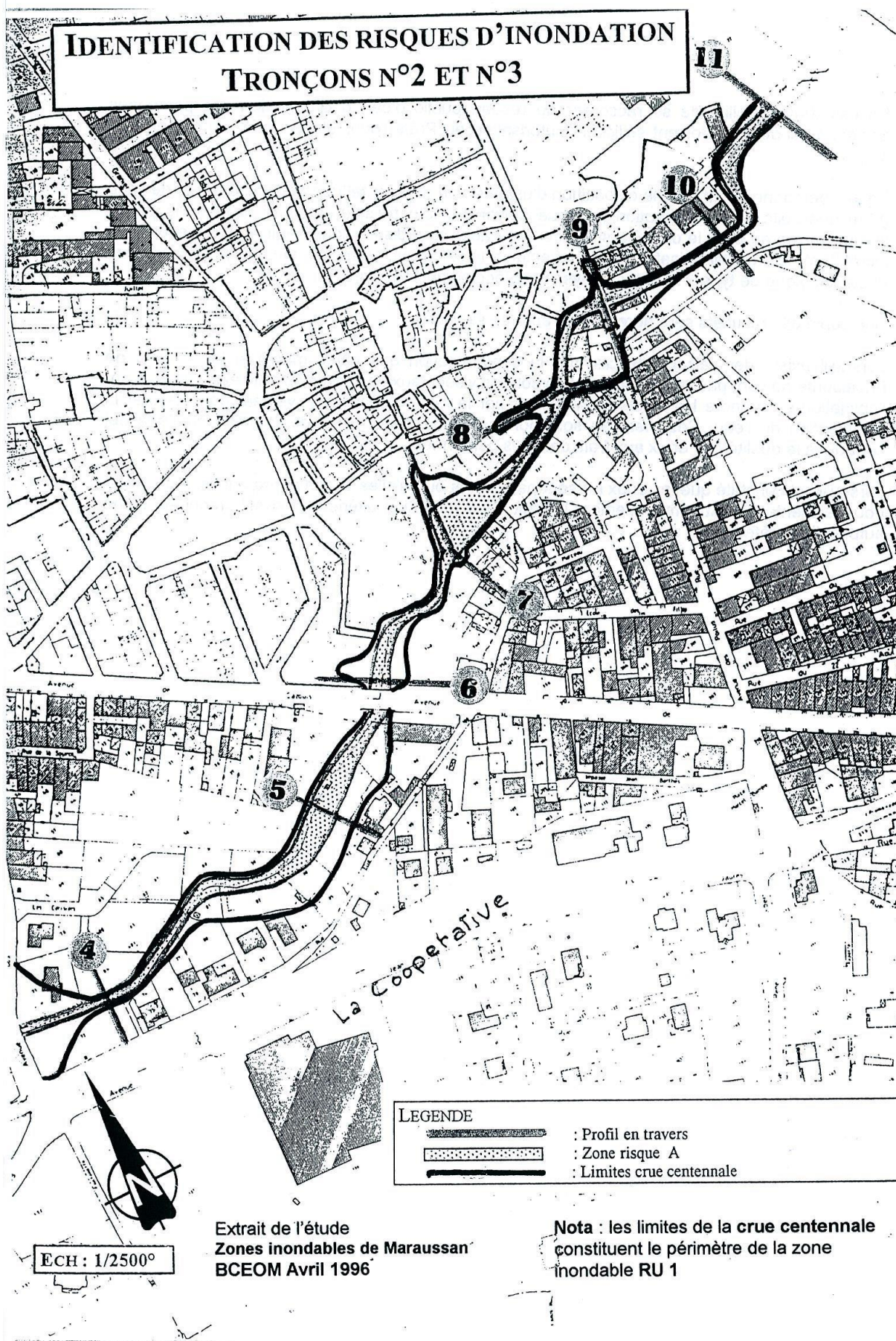
Toutes personnes mettant à la disposition d'usagers, ou utilisant tel que défini ci-dessus, de l'eau autre que celle de la distribution publique doivent, à leur frais, en assurer le contrôle par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux. Sauf dispositions particulières prévues par l'arrêté préfectoral d'autorisation il sera effectué annuellement, au moins une analyse chimique et bactériologique de type 2 et deux analyses bactériologiques de type 3.

Une copie des résultats sera adressée à l'autorité sanitaire.

Lorsqu'il existe des raisons de craindre la contamination des eaux, même si les causes de l'insalubrité ne sont pas imputables aux personnes visées aux deux premiers alinéas, celles-ci ont l'obligation de prendre les mesures prescrites par la réglementation en vigueur pour assurer la désinfection de l'eau. Ces mesures sont portées à la connaissance de l'autorité sanitaire qui contrôlera la qualité des eaux aux frais desdites personnes.

Lorsqu'il est constaté que les eaux ne sont pas saines ou qu'elles sont mal protégées, leur usage pour l'alimentation est immédiatement interdit. Leur utilisation ultérieure est subordonnée à une autorisation préfectorale.







## REGLEMENT MUNICIPAL PORTANT SUR LA PUBLICITE, LES ENSEIGNES ET PREENSEIGNES

Le présent règlement est élaboré conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et notamment de l'article L581-14 et du décret n°2012-118.

### **ARTICLE 1 : Définitions**

Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et préenseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble ou sur un terrain et relative à une activité qui s'y exerce.

Constitue une préenseigne, toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

### **ARTICLE 2 : Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet d'adapter au territoire de la commune de MARAUSSAN les règles générales définies par le code de l'environnement et relatives à la publicité, aux enseignes et préenseignes.

## **I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PUBLICITE**

### **ARTICLE 3 : Affichage d'opinion et des associations à but non lucratif**

Des panneaux mis en place par la Commune sont réservés à l'affichage d'opinion et à la communication relative aux activités des associations.

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENSEIGNES**

### **ARTICLE 4 : Autorisation préalable**

Toute personne qui a l'intention d'installer une enseigne doit préalablement en faire la demande, par courrier à déposer en Mairie. L'autorisation est accordée par le Maire, sous réserve que l'enseigne soit conforme aux conditions prescrites aux articles 5 et 6.

### **ARTICLE 5 : Conditions d'installation**

Une enseigne est admise pour un établissement commercial, artisanal ou industriel, sur une façade. Elle doit présenter un caractère esthétique et s'harmoniser avec son cadre environnant.

L'enseigne ne doit pas recouvrir des motifs architecturaux.

Elle peut être peinte sur façade enduite, sur ferronnerie, sur panneaux de bois, sur lambrequin ou sur vitrine.

Elle ne peut qu'indiquer la profession exercée et la raison commerciale.

### **ARTICLE 6 : Enseignes lumineuses**

Toute enseigne lumineuse sera autorisée dans la limite où elle n'entraînera pas de nuisance ni au voisinage ni à la circulation publique. De plus, elle devra être éteinte entre 1 h et 6 h du matin.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PREENSEIGNES

#### **ARTICLE 7 : Dispositions générales**

En application des articles L581-19 et R581-72 du code de l'environnement, les préenseignes peuvent être autorisées lorsqu'elles sont destinées à signaler des activités qui sont particulièrement utiles pour les personnes en déplacement (hôtels, métiers de bouche, banques, garages, stations services...) ou liées à des services publics (Poste, Mairie, ....) ou d'urgence (médecins, pharmacies, dentistes, ...).

#### **ARTICLE 8 : Autorisation préalable des préenseignes situées sur le domaine public.**

Tout intéressé qui a l'intention d'installer une préenseigne doit en faire préalablement la demande par courrier à déposer en Mairie, en précisant l'emplacement du dispositif (plan de situation), sa représentation graphique (dimensions) et l'indication de la distance le séparant de la voie publique.

#### **ARTICLE 9 : Autorisation préalable des préenseignes situées sur le domaine privé**

Tout intéressé qui a l'intention d'installer une préenseigne doit en faire préalablement la demande par courrier à déposer en Mairie en précisant la localisation du terrain, la nature du dispositif (dimensions), l'indication du nombre de dispositifs déjà installés sur le même terrain.

#### **ARTICLE 10 : Caractéristiques**

Une même activité ne peut disposer de plus de deux préenseignes dans l'agglomération et celles-ci devront être maintenues en bon état.

L'autorisation d'installation des préenseignes est accordée par le Maire sous réserve qu'elles soient conformes à la prescription suivante : surface maximale de 0.50 m<sup>2</sup> en agglomération et de 1 m<sup>2</sup> hors agglomération.

### IV - ENSEIGNES ET PRE ENSEIGNES TEMPORAIRES

#### **ARTICLE 11 : Manifestation à caractère touristique, culturel ou commercial**

Les enseignes qui signalent des manifestations ou activités exceptionnelles à caractère culturel, touristique ou commercial (foire, ...) peuvent être temporairement apposées sur les 6 panneaux fournis par la municipalité en des lieux prédéfinis. Ces panneaux amovibles seront à retirer aux services techniques de la Mairie 8 jours avant le déroulement des manifestations et devront être enlevées dès la fin des dites manifestations.

#### **ARTICLE 12 : Procédure**

Les enseignes temporaires sont soumises à une autorisation municipale préalable. La demande doit être déposée en Mairie 1 mois avant la date de la manifestation annoncée.

#### **ARTICLE 13 : Sanctions**

Toute infraction au présent règlement est soumise aux sanctions prévues par le code de l'environnement relatives à la publicité, aux enseignes et préenseignes.

#### **ARTICLE 14 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement prend effet dès sa publication légale.

#### **ARTICLE 15 : Autres publicités**

Le présent règlement ne peut faire obstacle aux autres dispositions législatives et réglementaires.

Fait à Maraussan, le .....

Le Maire

Serge PESCE



## Charte technique de la commune de Maraussan

---

*La présente charte technique s'applique aux voies nouvelles et aux réseaux divers en vue de leur rétrocession dans le domaine public de ces voiries, réseaux, espaces communs et autres délaissés créés dans le cadre d'aménagement de lotissements et groupes d'habitations (opérations d'ensemble).*

### **OBJECTIF :**

La charte de qualité a pour objectif de proposer des principes directeurs en vue de la définition et de la mise en œuvre de techniques de réalisation des voiries et réseaux divers, des voies nouvellement réalisées dans le cadre de lotissements ou de groupes d'habitations.

Les variantes aux principes directeurs sont acceptées dans la mesure où elles garantissent les mêmes performances techniques et qu'elles respectent les contraintes d'exploitation des services.

Les documents techniques qui ont servi de base à l'étude de chaque dossier, seront à remettre la commune de Maraussan pour chaque opération concernée.

### **Les prescriptions techniques concernent :**

- L'éclairage public ;
- L'eau potable et l'assainissement (pluvial et eaux usées) ;
- L'eau non potable-réseaux BRL ;
- Les gaines nécessaires au réseau télécommunication ;
- La voirie ;
- La collecte des déchets ménagers et assimilés ;
- Les espaces verts.

### **Cas de la distribution d'électricité et / ou de gaz.**

Les descriptifs techniques des réseaux électriques H.T.A. et de distribution B.T. d'énergie électrique, les postes transformateurs, les réseaux gaz et leurs équipements, sont contrôlés directement par les services concessionnaires de la distribution de l'énergie, ERDF et GRDF.

Le Maître d'Ouvrage de lotissement projeté, seul habilité à négocier avec les concessionnaires gaz ou électricité pendant la phase conception et travaux, devra récupérer le positionnement de ces réseaux (nature, section, profondeur) et leur répartition sous la voirie. Ces données seront fournies au moment de la récupération des ouvrages par les concessionnaires.

Un plan en 2 exemplaires accompagnera cette fourniture. Les plans seront également remis sur un CD-ROM sous format DWG exploitable à partir du logiciel SIG.



## Charte Technique et Urbanisme

La présente charte technique est complémentaire des procédures réglementaires définies par le Code de l'Urbanisme et n'a pas vocation de s'y substituer en matière d'obligation.

**Seules les voies nouvellement créées répondant à la charte technique pourront être intégrées dans le domaine public communal.**

**Celles n'ayant pas été élaborées dans le respect de cette charte, ne pourront prétendre à leur classement et devront, pour satisfaire à une possible intégration, se soumettre à une mise en conformité dont le coût sera intégralement supporté par le demandeur.**

### *A -RECOMMANDATIONS TECHNIQUES CONCERNANT LES RESEAUX :*

#### **1 -Eclairage Public**

Tout en assurant la sécurité des usagers de l'espace public, l'éclairage doit limiter la consommation d'énergie.

L'aménageur devra présenter un projet d'éclairage public des voies de desserte en s'appuyant sur une étude faisant apparaître le niveau moyen d'éclairement et son uniformité. L'éclairement moyen maximum à maintenir est de 15 lux sur la ou les voies principales et de 10 lux sur les voies secondaires (impasses).

Afin d'éviter les installations extrêmes, les valeurs limites à utiliser en section courante seront les suivantes:

- la hauteur des foyers lumineux sera inférieure ou égale à la largeur de l'emprise de la voie.
- l'espacement des foyers lumineux sera compris entre deux fois et demie la hauteur, et trois fois et demie la hauteur.

#### **a - Les matériels devront posséder au moins les caractéristiques suivantes :**

- pas de flux lumineux au-dessus de l'horizontale,
- le luminaire est composé d'une optique réfléchissant la lumière à 90 % minimum vers le bas,
- le luminaire est équipé d'un bloc optique dont le niveau d'étanchéité est au minimum IP43,
- les vasques en matériau de synthèse (méthacrylate, polycarbonate) doivent être traitées par un procédé antistatique et avoir subi un traitement anti UV,
- les lampes à décharge de sodium haute pression devront avoir une puissance maxi de 100 W,
- les lampes doivent présenter un taux de mortalité inférieur à 5% à 8000 h de durée de fonctionnement,
- appareils, câbles et boîtes conformes à la classe II,
- diamètre minimal des candélabres : 150 mm,
- section des câbles électriques supérieure ou égale à 6 mm<sup>2</sup>,
- distribution en triphasé en alternant les foyers sur les phases successives.

L'alimentation électrique et le réseau d'éclairage public seront réalisés par l'aménageur. Ils seront dimensionnés pour autoriser des extensions ultérieures et devront permettre de secourir ou d'être secourus par les réseaux voisins :

- les extensions de réseaux : pour cela la réserve de puissance disponible devra être d'au moins 50% de celle installée.
- le bouclage sur les réseaux voisins : pour cela les câbles utilisés sur chaque départ devront être calculés pour supporter des intensités deux fois supérieures aux besoins.

Au moins un départ devra être prolongé en attente jusqu'au réseau d'éclairage public déjà en place et son câble devra être dimensionné pour permettre, à partir de là, l'alimentation de l'ensemble de l'installation.

L'alimentation électrique devra posséder un système de mise en marche et extinction automatique basé sur l'utilisation du signal spécifique « Eclairage Public » du système Pulsadis d'E.R.D.F. ou de tout autre dispositif exigé par les Services Techniques. Il devra comporter un système d'allumage de secours à horloge astronomique.

Par ailleurs en cas de création d'une armoire de commande intégrant un point de livraison électrique, l'aménageur intégrera systématiquement une armoire de commande permettant la gestion automatique des variations de puissance.

Dans les autres cas cette disposition permettant la diminution des consommations électriques devra être prévue au niveau de chaque point lumineux.

Le jour prévu pour la réception, l'aménageur devra fournir au minimum en deux exemplaires :

- la documentation technique de l'ensemble des matériels installés.
- les plans de récolement des réseaux.
- un certificat de conformité aux normes électriques, obtenu auprès d'un organisme de contrôle agréé.
- le plan papier et informatique sous format DWG du réseau ERDF et éventuellement de celui du Gaz.

**B - Les installations d'éclairage public doivent satisfaire aux normes d'installation électriques suivantes :**

- UTE électriques C15-100 : installation à basse tension.
- NF C 17-200 : installations d'éclairage public - règles.
- Guide UTE C 17-205 : guide pratique - installation d'éclairage public- détermination des sections des conducteurs et choix des dispositifs de protection.
- Guide UTE C 17-210 : guide pratique-dispositifs de protection de terre pour l'éclairage public.

## **2 -Eau potable et Assainissement (Pluvial et Eaux Usées) :**

En parallèle ou dans le cadre de demande de permis de construire ou de lotir, l'aménageur doit présenter un dossier technique pour définir les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de pluvial. Le dossier est à fournir en double exemplaire, la commune prenant en charge la transmission au concessionnaire.

Un troisième dossier simplifié sera transmis par l'administration au SDIS pour ce qui concerne la défense incendie.

Des plans définiront les points de raccordement aux réseaux publics, tant en planimétrie qu'en altimétrie.

Les débits rejetés dans le réseau pluvial seront précisés et devront obtenir l'accord des services municipaux compétents.

Ces plans acceptés serviront obligatoirement à la réalisation des travaux, toute modification ultérieure devant obtenir l'accord du concessionnaire du réseau de distribution d'eau potable et éventuellement du SDIS s'il est concerné par cette modification.

Par ailleurs, il est recommandé à l'aménageur de :

- prévoir un état des réseaux contradictoire avant le début d'éventuels travaux de démolition des ouvrages de raccordement au réseau public.

Ce contrôle sera à la charge de l'aménageur et se fera en concertation avec le concessionnaire titulaire de l'exploitation du réseau.

- quinze jours avant le démarrage des travaux, prévenir par écrit le concessionnaire titulaire de l'exploitation du réseau (Déclaration d'ouverture de chantier).

Après réalisation, l'aménageur doit :

- fournir les plans de récolement et les résultats des contrôles des ouvrages par inspection télévisée, contrôle d'étanchéité et visite de surface des réseaux d'assainissement. Les plans seront également remis sur un CD-ROM sous format DWG exploitable à partir du logiciel SIG.

- procéder à l'essai sous pression des canalisations d'eau potable et à leur désinfection juste avant le raccordement au réseau public.

Toutes ces opérations devront être exécutées sous le contrôle permanent du concessionnaire titulaire de l'exploitation du réseau, aux frais de l'aménageur :

- solliciter le certificat d'agrément des réseaux pour obtenir l'autorisation de raccordement sur les réseaux publics d'assainissement.

- demander, après travaux, le contrôle des réseaux publics si un constat contradictoire d'état des lieux a été réalisé au démarrage.

- demander par écrit le branchement sur les réseaux publics d'assainissement et d'eau potable deux mois avant la mise en service prévisible, les branchements devant être acquittés selon un devis-facture, préalablement à la réalisation des travaux.

Les fontes de voirie correspondront à la norme EN 124 certifiée NF. Elles porteront cette marque dès la fabrication. La résistance sera fonction du trafic. Les dispositifs de fermeture seront de type « articulés, à joints périphériques », le dispositif de fermeture à remplissage béton étant interdit.

### **3 -Eau non potable-Réseaux BRL :**

Pour connaître la présence des canalisations BRL sur la commune de Maraussan, nous invitons les aménageurs à se rapprocher du service gestion technique de BRL Exploitation.

Tout projet devra prévoir de se raccorder au réseau BRL existant sur la commune. Une étude précise sera effectuée, afin de déterminer l'opportunité de ce raccordement, au vu notamment de la superficie des terrains et de la proximité du réseau BRL existant.

Le réseau sera à la charge de l'aménageur et devra être conforme aux prescriptions de BRL.

L'aménageur devra également prévoir le mode de gestion de ce réseau.

Deux types de contrat de distribution sont actuellement en vigueur :

- souscription collective (pour les projets réunissant des parcelles inférieures à 400m<sup>2</sup>), plusieurs usagers peuvent se regrouper pour souscrire un abonnement collectif à un même point d'eau,
- souscription individuelle (pour les projets réunissant des parcelles supérieures à 400m<sup>2</sup>), point d'eau individuel sur chaque parcelle.

### **4 -Télécommunications :**

L'aménageur doit construire l'infrastructure de réseau de télécommunications pour desservir l'ensemble de la zone traitée à partir du ou des réseaux de télécommunication déjà en place à proximité.

L'aménageur devra présenter une étude validée par l'opérateur agréé de télécommunication qu'il aura choisi. A défaut de choix préalable d'un opérateur, l'étude devra être validée par l'opérateur chargé du service universel : France Télécom.

Afin de permettre des évolutions du réseau, l'installation devra inclure une réserve de 20% sur le nombre de fourreaux nécessaires. Cette réserve sera au minimum de 2 gaines. Les réseaux seront enfouis et des chambres de tirage munies de tampons fonte qualité Voirie Lourde seront placées à chaque changement de direction et au minimum tous les 60 mètres.

A l'issue de leur réalisation, les infrastructures (chambres, gaines,...) seront réceptionnées par la Mairie et remises en pleine propriété à la commune qui les mettra à disposition des différents opérateurs dans les conditions techniques et financières en vigueur.

## ***B -RECOMMANDATIONS TECHNIQUES CONCERNANT LA VOIRIE :***

### ***1 -Principes généraux d'aménagement :***

La prise de conscience des enjeux liés à la lutte contre l'insécurité routière, à l'amélioration de qualité de vie et à la réduction de la place de l'automobile et de ses nuisances, pour assurer un développement durable des territoires, doit conduire l'aménageur à travailler de façon à réduire les conflits entre les usages quotidiens de proximité des riverains et circulation automobile. Dans le cadre d'aménagement de lotissements la voirie ne doit pas être uniquement conçue comme une voie routière mais comme une rue répondant notamment aux besoins des piétons. Les dimensions et les propriétés mécaniques des voies devront répondre à l'accessibilité des services de secours et d'incendie, des camions collecteurs des déchets ménagers et assimilés (véhicules>12 tonnes), ainsi que des personnes en situation d'handicap. Les dimensions devront être suffisantes pour assurer en toute sécurité la desserte des opérations, le transit s'il en est besoin et le cheminement des piétons.

#### L'accessibilité des personnes en situation de Handicap :

Les projets d'aménagement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur, notamment la loi 2005-12 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, ses décrets d'application 2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006.

### ***2 -Traitement des voies et sections de voies :***

#### ***a -Voirie principale :***

Des aménagements modérateurs de type plateaux ralentisseurs, seront prévus aux abords des pôles générateurs de déplacements piétons importants (école et lieux publics en particulier....), des carrefours et entrées de lotissement améliorant la sécurité des résidents.

#### ***b -Voirie secondaire:***

Les voies rectilignes seront évitées et des aménagements modérateurs de type plateaux ralentisseurs seront créés, afin de limiter la vitesse des véhicules.

#### ***c -Voirie de desserte, permettant l'accès aux habitations et aux commerces :***

- le traitement des voies en zone 30 à priorité piétonne sera particulièrement recherché, afin de limiter la vitesse des véhicules.
- Les sections de voie longues et les entrées et sorties des voies, pourront donc être traitées en combinant les équipements suivants :
  - plateaux ralentisseurs ;
  - mini-giratoires ou mini-giratoires surélevés ;
  - chicanes ;
  - organisation du stationnement en chicanes ;
  - écluses avec différenciation de matériaux au sol, de type enrobé imprimé.

**d -Trottoirs :**

- avec une largeur de 1.40 m correspondant aux normes de la circulation des personnes à Mobilité Réduite.
- prévoir la protection des trottoirs contre le stationnement illicite.

**e -Cheminements piétons et pistes cyclables :**

Il sera recherché la création de maillages piétons/cycles avec des accès piétons directs depuis les opérations sur ces cheminements, pour favoriser les déplacements doux.

**f -Intersections :**

Les aménageurs s'attacheront à favoriser le traitement des intersections avec des aménagements modérateurs de type mini-giratoire, carrefour surélevé.

**g -Stationnements privés :**

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

**h -Stationnements pour visiteurs :**

Dans le cadre des lotisseurs, une place supplémentaire de stationnement sera prévue, par logement, sur la voie créée dans le cadre de l'opération.

Les stationnements perpendiculaires à une voie principale ouverte à la circulation de transit seront à éviter. De préférence, seront acceptés les parkings longitudinaux et exceptionnellement ceux en épis inversés.

La largeur des bandes de stationnement longitudinal est de 2,50 mètres minimum et de 5 mètres en longueur.

La largeur des bandes de stationnement en épi inversé est de 2.50 mètres minimum et de 5.50 mètres en longueur.

La largeur des bandes de stationnement pour handicapés est de 3.30 mètres minimum et de 5 mètres en longueur.

Il est préférable d'organiser le stationnement longitudinal le long des voies en le séparant de la voie circulée par une bordure (T2) basse. L'alternance du stationnement permet de créer des chicanes favorables à la limitation de vitesse.

**3 -Dimensionnement des voies recommandé dans les cas courants :**

Les caractéristiques géométriques des voies seront dimensionnées de façon à répondre aux besoins de desserte et de stationnement ainsi qu'au trafic prévisionnel.

**a - Voies à double sens (emprise minimale 8 m)**

A titre indicatif sauf points singuliers, la chaussée permettra le croisement des véhicules (5m20 à 5m50).

Dans le cas de voies en zone 30 ou à priorité piétonne, cette emprise pourra être ramenée à 4m50.

Les cheminements piétons respecteront le maintien d'une largeur de 1m40 de passage libre, en respect du décret n° 99/756-757 du 31/08/99.

Les candélabres, hydrants, mobilier urbain, mur technique situés sur les trottoirs ne doivent pas empêcher de conserver la largeur d'1,40 m de passage. Par principe, pas d'empiètement sur toute la largeur du trottoir.

**b - Voies à sens unique (emprise minimale 5 m)**

A titre indicatif, la chaussée ne devra pas excéder une largeur de 3 m en section droite, afin d'éviter le stationnement illicite. En courbe cette dimension sera étudiée et vérifiée afin d'assurer le passage des véhicules de secours.

**c - Rayons de courbure et sinuosités des voies (minimum 7 mètres)**

Les rayons de raccordement aux débouchés des voies nouvelles et les sinuosités des voies devront faire l'objet d'une étude particulière de manière à réduire les vitesses excessives des véhicules et assurer la sécurité des usagers en limitant les distances des traversées piétonnes.

**d - Profil en long**

Le profil en long des voies nouvelles ne devra pas comporter de pente supérieure à dix pour cent (10%). Cette pente ne devra pas excéder quatre pour cent (4%) dans les dix (10) derniers mètres précédant tout carrefour. Dans les cas exceptionnels de terrain présentant une forte déclivité, le promoteur ou le lotisseur devra présenter une étude spécifique intégrant les mesures compensatoires lorsque les pentes longitudinales seront supérieures aux caractéristiques énoncées ci-dessus.

**e - Voies en impasse**

**Les voies en impasse représentent une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que pour la collecte des ordures ménagères notamment pour le nécessaire demi-tour des camions.**

**Il est à noter qu'il est préférable de réaliser un réseau de voies en supprimant autant que possible les voies en impasse. La voie en impasse ne sera retenue que si les premières solutions sont impossibles.**

**En conséquence, une aire de retournement de dimensions adéquates devra être réalisée d'après les recommandations du SDIS 34 et l'avis préalable de La communauté de Communes de La Domitienne concernant la collecte des ordures ménagères.**

**f - Accès privés**

Les accès des propriétés (dessertes, parkings, garages,...) devront se raccorder sur la voie projetée suivant un profil en long n'excédant pas cinq pour cent (5%) dans les quatre derniers mètres en retrait de l'alignement définissant l'emprise de la voie.

**4 - Caractéristiques mécaniques recommandées :**

**Les caractéristiques mécaniques des voies seront déterminées par un bureau d'études spécialisé.**

En fonction de la nature du sol support et de l'indice de plate-forme, le dimensionnement des chaussées doit être étudié en fonction du trafic à court terme (phase chantier) et du trafic prévisionnel à long terme, pour une durée de vie de vingt ans à partir des règlements en vigueur.

A titre indicatif et après vérification du dimensionnement des structures des ouvrages routiers, les caractéristiques mécaniques des chaussées pourraient être les suivantes :

**a - Voies primaires :**

- Une couche de fondation en matériaux tout venant 0/100 ou mâchefers si nécessaire en fonction du sol.
- Une couche de base en matériaux concassés GNT 0/20 ou 0/31,5 de 0,40 m d'épaisseur ou mâchefers 0,30 m avec 0,20m de GNT 0/20 ou 0/31,5, y compris hersage et imprégnation à l'émulsion de bitume.
- Une couche de liaison en enrobés à chaud de 0,05 m d'épaisseur de granulométrie 0/10 (0,10 épaisseur 0,05).
- Une couche de roulement en enrobés à chaud de 0,05 m d'épaisseur de granulométrie 0/10.
- Obtenir et fournir les procès-verbaux correspondants à une classe de compactage égale ou supérieure à la norme PF2.

**b - Voies secondaires :**

- Une couche de fondation en matériaux tout venant 0/100.
- Une couche de base en matériaux concassés 0/31,5 de 0,40 m d'épaisseur y compris hersage et imprégnation à l'émulsion de bitume.
- Une couche de roulement en enrobés à chaud de 0,05 m d'épaisseur de granulométrie 0/10.

**c - Voies mixtes :**

Dans certaines zones, notamment pour marquer un site à fonction de centralité (place, placette, parvis, commerces...), des profils pourront sortir des normes habituelles (trottoirs, chaussées...).

Dans ce cas, ils feront appel à des usages mixtes et à des matériaux adaptés où les cheminements piétons, les pistes cyclables, pourront être réalisés, soit avec des matériaux identiques à ceux de la chaussée (sans trottoir), soit en tout autre matériau tel que prévu pour les pistes cyclables ou espaces piétons (béton hydraulique/béton désactivé/béton balayé), pas de stabilisé.

Les différentes fonctions pourront être séparées par du mobilier de barriérage sans trottoir ou par des bandes de plantation.

Les solutions variantes seront examinées en accord avec la Mairie.



## **5 - Caractéristiques des dépendances recommandées :**

### **a - Trottoirs :**

- La pente transversale des trottoirs est fixée à deux pour cent (2%).
- Un sous-dallage en béton de ciment dosé à 250kg de 0,08 m d'épaisseur et de 0,12 m pour les entrées cochères.
- Un revêtement définitif en enrobé à chaud de 0,04 m d'épaisseur de granulométrie 0/6. La finition sablée est à proscrire car elle nécessite des frais importants d'entretien (ravinement et désherbage).

Dans certaines zones, notamment pour marquer un site à fonction de centralité (place, placette, parvis, commerces...), il est possible d'utiliser des matériaux naturels (granits, pavés porphyre) éventuellement limités à des bandes structurantes ou à des éléments ponctuels.

La solution variante devra obtenir l'approbation de la Mairie.

### **b - Secteurs Piétonniers :**

- Un revêtement en enrobé à froid de granulométrie 2/6 ou un béton bitumineux de granulométrie 0/6 de 0,04 m d'épaisseur sur une grave naturelle 0/31. Il devra être délimité par des bordurettes P1.

Dans certains cas, notamment pour marquer un site à fonction de centralité (place, placette, parvis, commerces...), il est possible d'utiliser des matériaux naturels (granits, pavés de porphyre) soit en surfaces totales, soit limités à des bandes structurantes ou à des éléments ponctuels.

La solution variante devra obtenir l'approbation de la Mairie.

### **c - Tours d'arbres :**

Les tours d'arbres seront traités par une grille, ou une résine, ou un béton poreux, ou de la terre. Un encadrement est indispensable (granit, pavage ou béton). Un drain enroulé jusqu'aux racines les plus profondes permettra de garantir les possibilités d'arrosage donc de reprises.

### **d - Pistes cyclables :**

Les matériaux utilisés seront soit un béton bitumineux noir ou rouge, soit un béton hydraulique, soit un béton désactivé (désactivation légère), soit un matériau poreux (mortier ou béton de résine).

## **6 - Caractéristiques des matériaux :**

Les matériaux pour les revêtements des dépendances devront présenter des caractéristiques mécaniques suffisantes pour assurer la pérennité des ouvrages de voirie. Leur réparabilité doit être aisée et le nettoyage réalisable avec des moyens courants de manière à minimiser autant que possible les coûts de fonctionnement.

Enfin, ils devront être en cohérence avec les matériaux utilisés pour des aménagements confortables dans le quartier concerné.

A titre indicatif, les matériaux ci-après pourront être utilisés :

- béton bitumineux 0/10 ou 0/6
- bordures béton type T
- caniveaux coulés en place
- bordures P1

**a - Bordures :**

Employer des bordures type T2 en béton de ciment vibré, posées sur fondation en béton à 250 kg de ciment et de 0,15 m d'épaisseur sur 0,30 m de large, y compris au droit des entrées cochères. En limite de propriété, utiliser des bordures P1. Il sera réalisé un joint au ciment lors de la pose des bordures.

Pour les immeubles en cours de construction ou de rénovation, les propriétaires doivent établir les seuils situés en limite du domaine public aux cotes de niveau fournies par l'Administration Municipale et qui correspondent notamment au haut du trottoir. A l'intérieur des propriétés, les riverains doivent réaliser un palier à faible pente (maxi 5%), sur une longueur de 4,00 m pour faciliter l'arrêt des véhicules avant le franchissement du trottoir.

Dans certaines zones, notamment pour marquer un site à fonction de centralité (place, placette, parvis, commerces,...), les bordures béton pourront être remplacées par des bordures granit ou autre solution qui devra obtenir l'approbation de la Mairie.

Les accès piétons et automobiles seront réalisés avec une pente maximale de 5%.

**b - Caniveaux :**

Leur largeur sera de 0,30 m et leur épaisseur de 0,20 m côté bordures et de 0,25 m côté chaussée pour constituer un dévers de 0,05 m. Ils seront préfabriqués ou constitués par un béton dosé à 250kg de ciment et revêtus d'une chape en mortier bouchardé dosé à 450 kg de ciment et de 0,03 m d'épaisseur (un joint de dilatation sera prévu tous les 4 m).

Dans certaines zones, notamment pour marquer un site à fonction de centralité (place, placette, parvis, commerces,...), les caniveaux béton pourront être remplacés par des pavés granit ou porphyre ou autre solution qui devra obtenir l'approbation de la Mairie.

**NOTA : Le service technique pourra faire intervenir un bureau de contrôle afin de procéder à toutes les analyses indispensables au contrôle de qualité des matériaux mis en œuvre ainsi que la qualité des ouvrages réalisés, composition, portance, compacité, uni, déflexion.**

**c - Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite :**

La nécessité de réaliser des aménagements d'espace public conformes aux normes d'accessibilité des P.M.R, conduira les opérateurs à respecter la largeur minima de 1,40 m permettant le passage de 2 fauteuils roulants et l'abaissement de toutes les bordures d'accès aux circulations. Les ressauts éventuels ne seront pas supérieurs à 2 cm et les pentes à 2 %.

## ***C - COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES :***

L'aménageur et le constructeur de logement collectif devra obligatoirement se référer au règlement de collecte des ménagers et assimilés établi par la Communauté de Communes La Domitienne, notamment aux paragraphes :

### **1 - Stockage des récipients**

Les aménageurs et les constructeurs doivent prévoir des emplacements pour le stockage des récipients en aussi grand nombre qu'il est nécessaire pour contenir, sans débordement ni surcharge volumique ou massique, les déchets produits entre deux ramassages successifs. Cela est applicable à tous les bâtiments neufs, anciens ou en voie de rénovation, mais aussi aux lotissements et tout autre aménagement.

Tout permis de construire ou de rénovation de l'habitat, de l'activité commerciale ou industrielle, doit mentionner le lieu de stockage des déchets, le local approprié et l'emplacement aménagé à proximité du domaine public pour la présentation des récipients à la collecte. Un avis technique préalable des services de la Communauté de Communes est obligatoire pour l'aménagement du local poubelle ou de l'aire de présentation des conteneurs. La décision de collecte individuelle ou en point de regroupement appartient à l'autorité de la Communauté de Communes.

### **2 - Aménagement de locaux dans les immeubles**

Le local devant contenir les récipients de collecte devra répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme, du règlement sanitaire départemental, ainsi qu'aux dispositions suivantes :

- une hauteur sous plafond minimum de 2m20.
- le rapport longueur/largeur doit être compris entre un et deux.
- une zone restera libre pour permettre la manipulation d'un bac roulant sans déplacer les autres.
- la porte d'accès hermétique doit avoir une largeur d'au moins 1m30 avec une possibilité de verrouillage ou de déverrouillage de l'intérieur en conformité avec la législation et munie d'un système de blocage en position ouverte pour la sortie des récipients.
- le local doit être équipé d'un poste de lavage, d'une évacuation des eaux usées, d'un point d'éclairage, ainsi que d'une ventilation suffisante.
- toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs ou insectes.

### **3 - Aménagement de point de regroupement**

Des points de regroupement des bacs sont obligatoirement aménagés en tête de lotissement, de l'impasse non équipée d'une aire de retournement, de voies inaccessibles aux camions de collecte et autres cas où la collecte au droit des habitations ne peut être assurée (la décision appartenant à la Communauté de Communes La Domitienne). Ils doivent se trouver en bordure de la voie publique desservie par le ramassage des déchets. Le personnel du service de collecte se charge de prendre et de remettre les conteneurs à l'emplacement prévu.

Concernant la collecte sélective et plus particulièrement la collecte du verre, dans le cadre d'un aménagement d'un point d'apport volontaire. L'aménageur pourra avoir obligation de placer une colonne enterrée (la colonne reste à la charge de La Domitienne), l'exécution des travaux de génie civil restera à la charge de l'aménageur.

Dans tous les cas l'aménagement se situera de préférence à l'entrée du lotissement afin d'en faciliter la collecte par les services de la Communauté de Communes La Domitienne.

Ces installations doivent, dans la mesure du possible, être intégrées dans les constructions projetées et s'harmoniser avec leur architecture.

**Un avis technique préalable des services de la Communauté de Communes La Domitienne est obligatoire pour tout aménagement.**

## ***D - RECOMMANDATIONS TECHNIQUES CONCERNANT LES ESPACES VERTS :***

La qualité d'un aménagement urbain dans un lotissement s'apprécie, entre autre, par la qualité des aménagements paysagers qui l'accompagnent. Pour cela, les plantations d'arbres de hautes tiges en alignement le long des voies sont obligatoires, à moins de démontrer l'impossibilité technique liée à l'encombrement du sous-sol par exemple.

Les espaces ne doivent pas être des espaces résiduels issus du découpage parcellaire, pas plus qu'ils ne peuvent être un pourcentage de la surface totale du lotissement. Ces espaces doivent s'inscrire dans un projet paysager global pour l'ensemble du lotissement.

### **1 - Végétaux**

Concernant la végétation existante, s'il s'agit de sujets remarquables, les conserver et les intégrer dans le projet d'aménagement. Les protéger selon les règles de l'art durant la période des travaux.

Le choix des plantes sera limité à des essences locales et peu consommatrices en eau. L'aménageur doit se référer au guide de végétaux préconisés par le Conseil Général de l'Hérault. Pour les plantations d'arbres en alignement, le choix se portera sur des arbres de faible développement ou à port pyramidal (ex : Pyrrhus chantecler).

Concernant les espaces verts communs le choix du port reste libre, mais de développement moyen (taille adulte de 6 à 8 m).

Planter des végétaux aux normes AFNOR :

NFV 12-051-Arbres et plantes. NFV 12-057- Arbustes.

NFV 12-053-Rosiers. NFV 12-057- Plantes grimpantes.

NFV 12-051-Arbres d'alignement.

Arbres de force minimum 12/16. Arbres fléchés obligatoirement en motte à partir de 16/18.

Arbustes conteneur ou motte force 40/60 minimum.

Concernant les fosses de plantation des arbres, celles-ci devront -être de dimensions adaptées et effectuées dans les règles de l'art (une fiche technique sera disponible au service technique).

Une membrane de 130g recouvrira les massifs et les haies. Une attention particulière sera portée sur la liaison bâche/béton (matériau délimitant au sol les massifs ou les haies).

Le goutte à goutte sera posé sur la membrane, puis un paillage recouvrira l'ensemble (BRF, chanvre ou autre végétal).

## **2 - Arrosage automatique**

Le branchement de l'arrosage automatique se fera en priorité sur le réseau BRL.

Le programmeur autonome se situera dans un grand regard de type « jumbo » (dont le fond sera couvert d'un géotextile et gravillonné sur une épaisseur de 10 cm) afin de pouvoir placer dans le même regard le programmeur, l'électrovanne, le disconnecteur et le compteur. Le programmeur sera de type TBOS (de chez Rain Bird) de 2 à 6 voies.

Les gouttes à gouttes pour l'arrosage des arbres et arbustes seront de diamètre 16 ou 20 suivant le mètre (goutteur 4L/h). Des arroseurs seront mis en place pour le gazon.

Prendre contact afin d'obtenir un avis au moment de l'étude avec le service technique pour réaliser le projet et toute solution variante.

Les aménagements et plantations prévus seront réceptionnés par la mairie.

## **3 - Les clôtures**

Les clôtures d'une parcelle sont d'autant plus importantes qu'elles donnent sur l'espace public. Elles sont la première image que l'on a de l'habitation et assurent la transition entre l'espace public et le domaine privé.

Afin d'assurer une certaine homogénéité sur l'espace public, le règlement sera restrictif sur ce sujet. L'aménageur devra prendre en charge toutes les clôtures donnant sur l'espace public, et sur l'espace privé. Les clôtures sur la rue intégreront les coffrets techniques des particuliers.

La hauteur maximum des clôtures sera de 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1.80 m au dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1.20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglôs de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Le blanc est exclu. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôles ainsi que les clôtures en éléments de béton moulé.

**Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

**Préconisations :**

Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

**4 - Le bassin de rétention**

Quand il y a implantation d'un bassin de rétention, celui-ci doit impérativement avoir des pentes douces de 20 à 30% et être aménagé en espaces verts ou aire de jeux (voir annexe sur la réalisation des bassins de rétention).

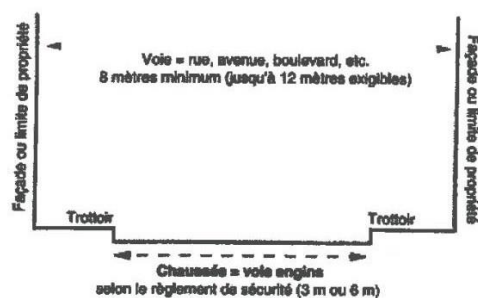
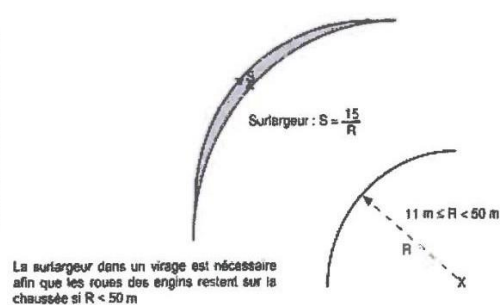
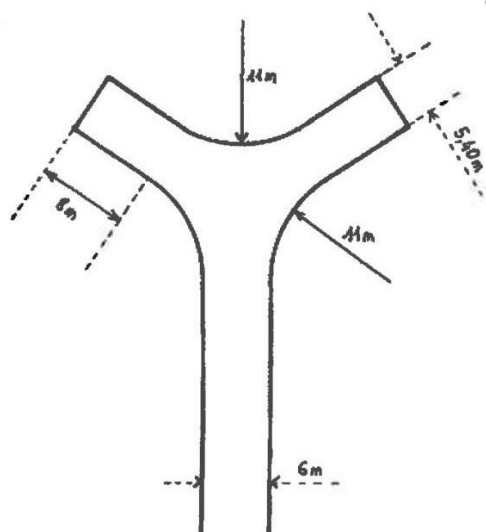
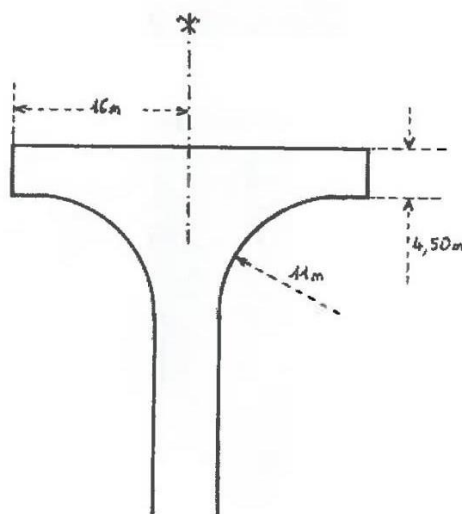
La clôture, le mobilier urbain (ex : banc, poubelle, distributeur de sacs pour déjection canine), les jeux, revêtement divers seront à la charge de l'aménageur.

**Nota :** un à deux distributeurs de sacs pour ramasser les déjections canines avec poubelle incorporée sera mis en place près des espaces verts communs.

## ANNEXE 1

**AIRES DE RETOURNEMENT**

IMPOSÉES POUR LES « VOIES ENGIN » EN IMPASSE DE PLUS DE 100 MÈTRES

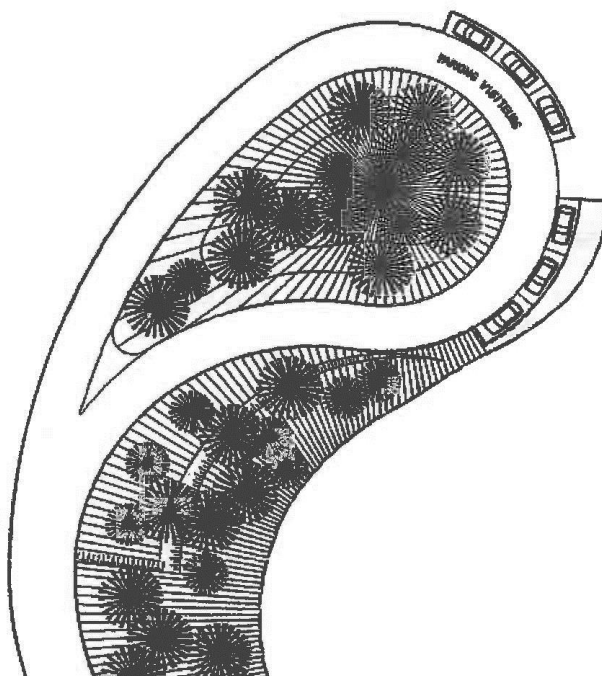
Notion de voieRègle de la surlargeurDESSERTE DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES HABITATIONS DE 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> FAMILLEEXEMPLESEn VEn TManœuvre de retournement  
avec une seule marche arrière

ANNEXE 1 (suite)**AIRES DE RETOURNEMENT**

IMPOSÉES POUR LES « VOIES ENGINS » EN IMPASSE DE PLUS DE 100 MÈTRES

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES HABITATIONS DE 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> FAMILLE

EXEMPLE DE RAQUETTE



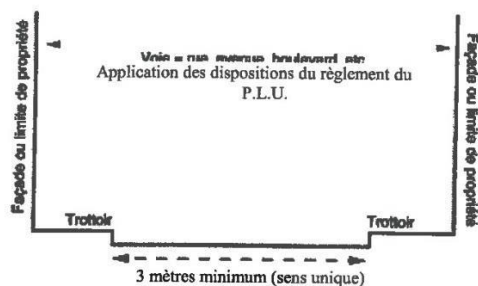
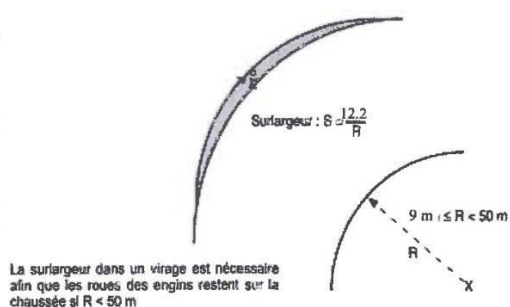
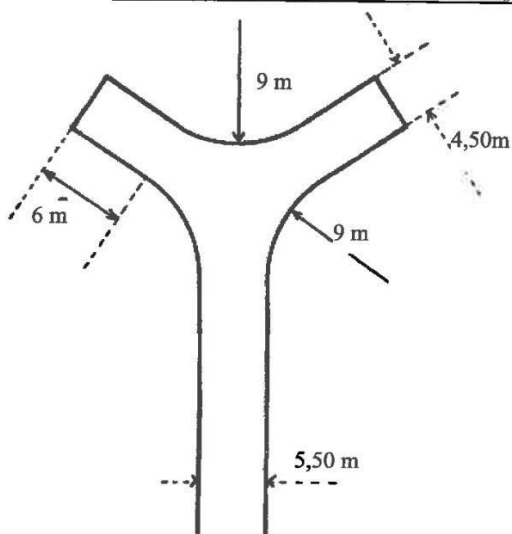
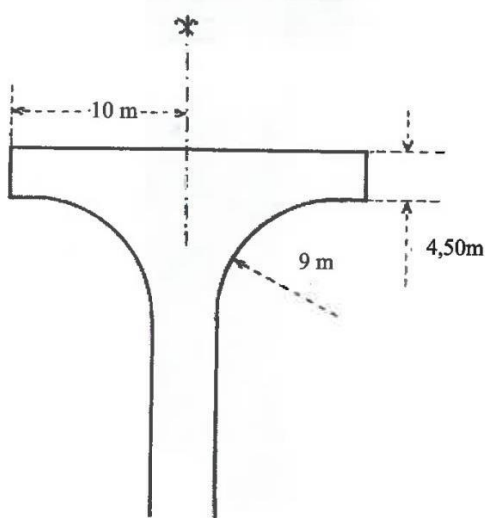
Manœuvre de retournement  
sans marche arrière



## ANNEXE 2

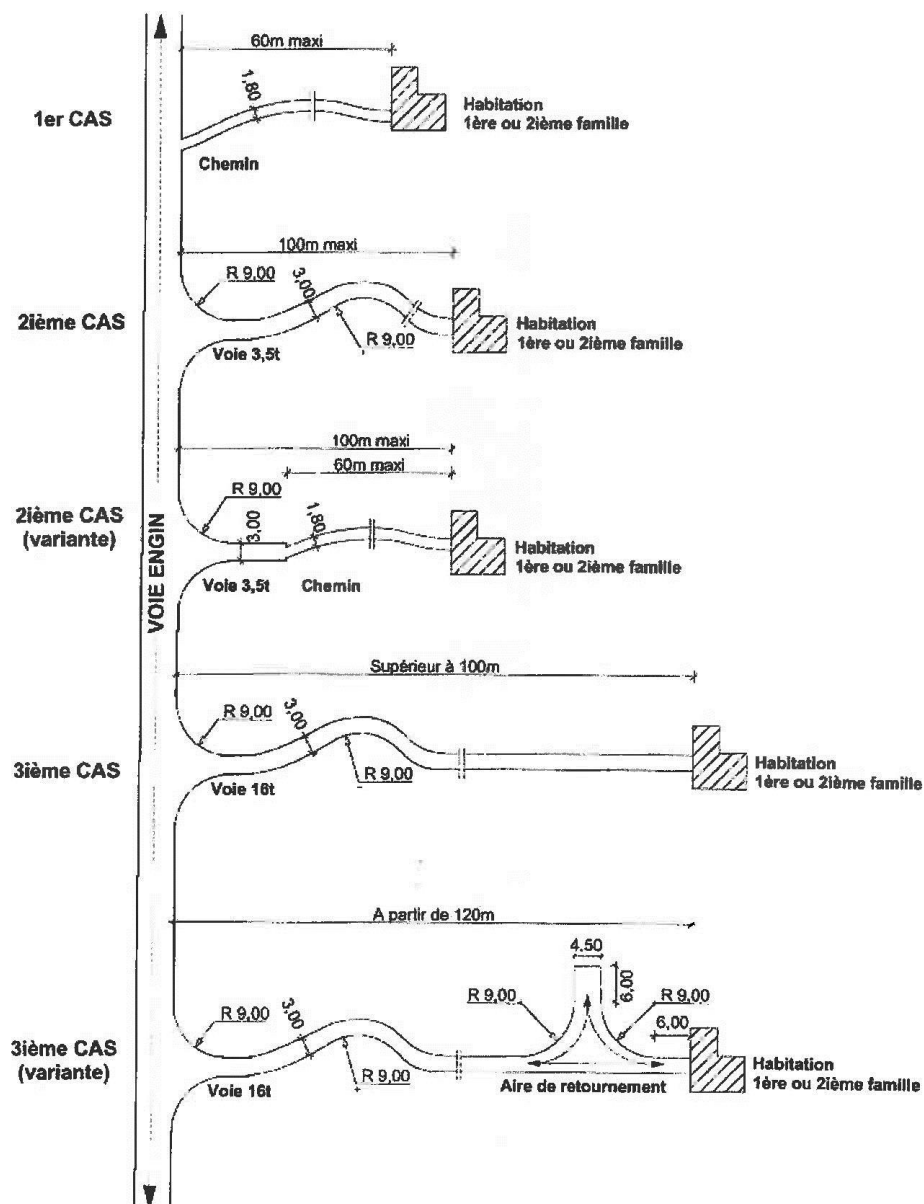
**AIRES DE RETOURNEMENT**

**POUR LES VOIES EN IMPASSE DE PLUS DE 120 MÈTRES  
DESSERVANT EXCLUSIVEMENT DES HABITATIONS  
INDIVIDUELLES DE 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> FAMILLE**

Notion de voieRègle de la surlargeurEXEMPLE D'AIRES DE RETOURNEMENT AVEC UNE COURTE MARCHÉ ARRIÈRE :En YEn T

### ANNEXE 3

## VOIES PRIVÉES PERMETTANT L'ACCÈS DES SECOURS AUX IMMEUBLES D'HABITATION INDIVIDUELLE DE 1ÈRE ET 2IÈME FAMILLE





PREFECTURE DE L'HERAULT



## RECOMMANDATIONS de la M.I.S.E. 34

### LES OUVRAGES DE RETENTION

#### Préambule :

**Depuis plusieurs années, les opérations urbaines de type « lotissement » ont conduit à la réalisation de bassins de rétention de petites tailles. On constate assez souvent que ces ouvrages sont insuffisamment entretenus et leur intégration dans le paysage n'est pas toujours réussie.**

**La M.I.S.E. de l'HERAULT a conduit une réflexion en vue d'optimiser les choix techniques et la qualité de réalisation de ces ouvrages en rappelant certaines recommandations.**

**En particulier, il convient de favoriser le regroupement des ouvrages, leur intégration paysagère, la sécurité, et leur maintenance. Pour chaque dossier, les études hydrauliques préciseront les caractéristiques spécifiques des ouvrages.**



PREFECTURE DE L'HERAULT



## LES OUVRAGES DE RETENTION

### C O M P E N S E R

La législation sur l'eau définit le principe de compensation des aménagements en terme quantitatif et qualitatif.

Les règles de base préconisées par la MISE 34 sont :

Volume de rétention : 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé, et vérification d'une protection centennale.

Débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation (Q2 existant maximum).

Déversoir de sécurité souple (enrochements ou gabions) dimensionné pour tout débordement (lame d'eau de l'ordre de 0,20m) avec fosse de dissipation.

Dispositif qualitatif : ouvrage dégrilleur-désableur-déshuileur, avec obturateur pour bloquer la pollution accidentelle, cunette de fond de bassin.

### C H O I S I R

En fonction des contraintes techniques ou financières le maître d'ouvrage sera amené à choisir un type d'ouvrage : bassin de rétention, fossé, noue, tranchée ou structure drainante, réservoir enterré, profil de voirie en V, etc..

La MISE préconise de préférence le bassin de rétention pour des raisons de facilité de suivi, d'entretien et de fonctionnement.

### I N T E G R E R

On aura le souci d'intégrer au mieux ces ouvrages dans leur environnement. Notamment les bassins de rétention ne doivent plus ressembler à des excavations clôturées (type cuve à béton) finissant dans le délabrement et l'oubli. Au contraire ces ouvrages peuvent parfaitement être aménagés en espaces verts ou de loisirs, moyennant quelques précautions sécuritaires développées ci-dessous. Ils participeront ainsi au volet paysager de l'opération.

### S E C U R I S E R

Déversoir de sécurité.

Sauf exception, les pentes des talus seront réglées à 3/1 minimum. Une rampe stabilisée permettant l'accès des engins d'entretien et de secours sera créée. Pour les parties en dénivelé important, digues, enrochements, murs de soutènement, etc. des dispositifs de retenue type glissières bois ou barrières seront mis en place. Si nécessaire des points d'accrochage scellés sur les talus permettront de faciliter la remontée des personnes (escaliers, rondins en bois, rampes...). Une signalétique devra être posée pour informer de la présence et de la fonction du bassin, ainsi que des interdictions en cas d'événements pluvieux.

### P E R E N N I S E R

Pour assurer un fonctionnement pérenne et sécurisé de ces installations, il est impératif d'établir un plan de gestion précisant les modalités de surveillance et d'entretien des ouvrages : inspection visuelle de routine et postérieure aux crues, contrôle de la végétation, lutte contre les dégâts des animaux fouisseurs, nettoyage, entretien, et réparations.

## CE QUI EST PRECONISE

**Des pentes douces et un traitement paysager...**



**...une intégration techniquement réussie.**



## CE QUI EST A EVITER

**Des trous clôturés aux pentes trop raides....**



**...des bassins non entretenus.**

## PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

### **RELATIVES AUX CONTRAINTES LIÉES À L'ACCESSIBILITÉ DES ENGINS DE SECOURS, À L'ORGANISATION DE LA DÉFENSE INCENDIE ET À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS**

#### **I - ACCESSIBILITÉ :**

##### **ARTICLES R-111-4 et R-111-5**

**Les espaces extérieurs comme les bâtiments construits doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.**

**Le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager. (Voir les principales références réglementaires en fin de document).**

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

#### **RÈGLES GÉNÉRALES**

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

En particulier, l'accessibilité aux types de constructions suivants : **habitations de 1<sup>ère</sup> ou de 2<sup>ème</sup> famille, habitations de 2<sup>ème</sup> famille collective, habitations de 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> famille, établissements recevant du public et immeubles de grande hauteur, Code du travail, ICPE**, fait l'objet de prescriptions spécifiques détaillées ci-après.

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

Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement à l'adresse ci-dessous :

**Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents**

[www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)



## Desserte des constructions

### A. Habitations individuelles des 1<sup>er</sup> et/ou 2<sup>eme</sup> famille : (Lotissements habitations individuelles ou en groupe)

- **Largeur minimale** de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux piste cyclables et stationnement) :
  - **3.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
  - **5.00 mètres** (double sens de circulation ou voie en impasse)
- **Force portante** de 160 Kilo-Newtons avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum;
- **Résistance au poinçonnement** de 80 Newtons/cm<sup>2</sup> sur une surface maximale de 0.20 cm<sup>2</sup>;
- **Rayon intérieur**: R = 9 mètres
- **Sur-largeur extérieure** :  $S = 12.2/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- **Pente** inférieure à 15%
- **Hauteur libre** (passage sous voûte), autorisant le passage d'un véhicule, de 3.50 mètres

### B. Habitations de 2<sup>ème</sup> famille collectif :

- **Largeur minimale** de la voie
  - **5.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
  - **8.00 mètres** (double sens de circulation ou voie en impasse)
- **Largeur minimale** de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux piste cyclables et stationnement) :
  - **3.00 mètres** (sens unique de circulation) + accotement
  - **6.00 mètres** (double sens de circulation ou voie en impasse)
- **Force portante** de 160 Kilo-Newtons avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum;
- **Résistance au poinçonnement** de 80 Newtons/cm<sup>2</sup> sur une surface maximale de 0.20 cm<sup>2</sup>;
- **Rayon intérieur** : R = 11 mètres au minimum
- **Sur-largeur extérieure** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- **Pente** inférieure à 15%
- **Hauteur libre** (passage sous voûte), autorisant le passage d'un véhicule, de 3.50 mètres. Dans ce cadre une voie échelle pourra être demandée en sus de la voie normale.

### C. Bâtiments d'habitations de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille :

- **La voie devra respecter** les caractéristiques minimales définies à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 31 Janvier 1986 modifié.

**Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents.**

[www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)



**D. Établissement recevant du public du 1<sup>er</sup> groupe, immeuble de grande hauteur, installation classée pour la protection de l'environnement :**

- **La voie devra respecter** les caractéristiques minimales de la " Voie engin " et " Voie – échelle " telles que définies par l'article CO<sup>2</sup> de l'arrêté ministériel du 25 Juin 1980 modifié.

**Les caractéristiques techniques des voies sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents.**

[www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)

- E. Ralentisseurs
- F. Espace libre
- G. Voie en impasse
- H. Aire de retournement
- I. Chemins
- J. Voies ou chemins privés
- K. Voie privée pour accès à un ERP
- L. Voie privée pour accès à un ICPE
- M. Portails automatiques, bornes escamotables et barrières.
- N. Plantation et mobilier urbain
- O. Stationnement des véhicules

**Les caractéristiques techniques des points E à O sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents**

[www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)

**P. Recalibrage des voies -Travaux de voirie :**

Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tel que :

- Réaménagement de voie, création de piste cyclable ou de zone piétonne;
- Création d'emplacement de stationnement, pose de bornes;
- Aménagement de carrefour;
- Etc...

**Ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis technique du SDIS.**

Il y a lieu de préserver les caractéristiques techniques des voies engins et voies échelles, de pérenniser l'accès en tous temps des engins de lutte contre l'incendie aux hydrants, aux constructions et aux aires de mises en œuvre des matériels.

## **II. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Pour le dimensionnement des besoins en eau dans le cadre de la défense extérieure contre l'incendie (DECI), le SDIS34 distingue les établissements à risques courants et à risques particuliers.

### **Risques courants**

Après analyse des risques, les moyens de défense extérieure contre le risque courant d'incendie bâtementaire seront déterminés par le SDIS34 en application de la réglementation visée en annexe.

Il en résulte globalement que les services d'incendie et de secours doivent pouvoir disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de **120m<sup>3</sup> d'eau utilisable en 2 heures.**



Ce besoin en eau peut être satisfait indifféremment, soit :

- Par un poteau d'incendie ou bouche d'incendie normalisé raccordé sur le réseau public de distribution d'eau potable;
- À partir d'un point d'eau naturel aménagé, soumis à l'avis du SDIS34;
- À partir d'une réserve artificielle, soumise à l'avis du SDIS34.

La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption, tout en assurant la sécurité des personnels exige que cette quantité puisse être trouvée sans déplacement des engins de secours. L'accessibilité au point d'eau doit être permanente.

Quelle que soit la solution mise en œuvre, la pérennité dans le temps et dans l'espace du dispositif choisi devra être garanti. Son efficience ne devra pas être réduite ou annihilée par les conditions météorologiques (sécheresse ou crue).

L'interruption de la fourniture en eau ne peut être admise en aucun cas.

**Il est important de noter que les infrastructures de type point d'eau naturel ne sont pas normalisées. A cet égard, les projets devront répondre aux exigences techniques définies avec précision dans le document " Point d'eau naturel ", disponible en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents**

[www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)

In fine, le projet retenu devra être systématiquement soumis à l'avis du SDIS34.

### **Risques particuliers**

Le risque particulier d'incendie est apprécié par le SDIS34 lors de l'analyse des risques, en fonction de la nature du ou des installations, de l'environnement de l'établissement, de la nature des activités projetées ou exercées, du ou des produits stockés, des sources de danger, des flux thermiques et des enjeux ciblés.

Le SDIS distingue les établissements ou installations à risque particulier moyen et à risque particulier fort.

Les projets de construction de ces établissements ou installations doivent être soumis à l'avis technique du SDIS34.

### **Calcul des besoins en eau pour la défense incendie du risque particulier**

Le volume d'eau total nécessaire sera alors calculé en adéquation avec les moyens indispensables à l'extinction de l'incendie généralisé de la cellule la plus défavorisée.

En complément des hydrants existants, en concordance avec les possibilités du réseau de distribution d'eau et selon la géométrie des bâtiments, l'implantation de nouveaux poteaux ou bouches d'incendie pourra être exigé par le SDIS34, y compris des hydrants à gros débit.

Le réseau de distribution d'eau devra être capable de fournir les débits simultanés nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés ainsi que leur système d'extinction automatique à eau s'ils dépendent de la même source.

**Si le réseau ne permet pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le SDIS34, il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place d'une ou de plusieurs réserves d'eau pouvant couvrir au maximum les 2/3 des besoins en eau pour la défense incendie du site. En conséquence, le tiers des besoins en eau totaux à constituer devra être fourni dans tous les cas par le réseau de distribution d'eau public.**

### **Risque particulier moyen**

Les établissements classés par le SDIS34 à **risque particulier moyen** sont :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (EPCI) soumises à déclaration;
- Les établissements recevant du public à risque courant (ERP);
- Les habitations de 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et immeuble de grande hauteur habitation (IGH);
- Les établissements soumis à la réglementation et aux dispositions du code du travail;
- Les établissements présentant des difficultés particulières pour l'intervention des services d'incendie et de secours.

### **Risque particulier fort**

Les établissements classés par le SDIS34 à **risque particulier fort** sont :

- Les établissements recevant du public (ERP) de type M, S, T, Y non équipées d'un dispositif d'extinction automatique autonome, dimensionné en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement présente en exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation;
- Tous les entrepôts, y compris ceux soumis à déclaration;
- Les autres établissements qui peuvent, suite à analyse du SDIS34, être classé à risque particulier important.

**Les éléments techniques définissant les besoins en eau sont disponibles en téléchargement sur le site du SDIS34, Rubrique " Toute l'Actualité ", Médiathèque, Documents**

[www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)



## PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Le S.D.I.S. 34 utilise pour son étude les définitions du « Guide pratique D9 » édition 09.2001-édité par, la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) et le Centre National de Prévention et de Protection (CNPP). : [www.cnpp.com](http://www.cnpp.com) URL : <http://www.cnpp.com/indexd9.htm>

### 1 - Besoins en eau pour les immeubles d'habitation et de bureaux

| <div style="text-align: center;">Défense<br/>Incendie</div> <div style="text-align: center;">Type<br/>d'immeuble</div> | Densité<br>minimale<br>d'implantation<br>des P.I. de<br>100 <sup>mm</sup> | Distance <sup>(1)</sup> entre<br>le PI le plus<br>proche et l'entrée<br>du bâtiment <sup>(3)</sup> le<br>plus défavorisé. | Distance <sup>(2)</sup><br>maximale<br>entre 2 P.I.<br>consécutif<br>s                                                                                                                                         | Débit horaire<br>global exigé<br>sur zone         | OBSERVATIONS                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations<br>individuelles<br>de 1 <sup>ère</sup> et<br>2 <sup>ème</sup> famille                                     | <b>1</b><br>par carré de<br>4 hectares                                    | <b>150 mètres</b>                                                                                                         | <b>200<br/>mètres</b><br>et<br>lorsque la<br>le débit<br>horaire<br>global<br>impose la<br>présence<br>de<br>plusieurs<br>poteaux,<br>ils doivent<br>être<br>implantés<br>à moins de<br><b>300<br/>mètres.</b> | <b>60 m<sup>3</sup>/h</b><br>pendant<br>2 heures  | Dans les communes rurales, le<br>P.I. peut être remplacé par une<br>réserve d'eau centrale de <b>120 m<sup>3</sup></b><br><b>à moins de 400 mètres</b> après<br>étude par le SDIS. |
| Habitations<br>collectives<br>de 3 <sup>ème</sup><br>famille A                                                         | <b>2</b>                                                                  | <b>150 mètres</b>                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                | <b>120 m<sup>3</sup>/h</b><br>pendant<br>2 heures | <b>Réseau maillé indispensable</b>                                                                                                                                                 |
| Habitations<br>collectives<br>de 3 <sup>ème</sup><br>famille B                                                         | <b>2</b>                                                                  | <b>100 mètres</b><br>ou <b>60 mètres</b> si<br>colonne sèche <sup>(5)</sup>                                               |                                                                                                                                                                                                                | <b>120 m<sup>3</sup>/h</b><br>pendant<br>2 heures |                                                                                                                                                                                    |
| Habitations<br>collectives<br>de 4 <sup>ème</sup><br>famille                                                           | <b>3</b>                                                                  | <b>100 mètres</b><br>ou <b>60 mètres</b> si<br>colonne sèche <sup>(5)</sup>                                               |                                                                                                                                                                                                                | <b>180 m<sup>3</sup>/h</b><br>pendant<br>2 heures |                                                                                                                                                                                    |
| Immeuble<br>de Grande<br>Hauteur<br>habitations                                                                        | <b>3</b>                                                                  | <b>100 mètres</b><br>ou <b>60 mètres</b> si<br>colonne sèche <sup>(5)</sup>                                               |                                                                                                                                                                                                                | <b>180 m<sup>3</sup>/h</b><br>pendant<br>2 heures |                                                                                                                                                                                    |
| Immeuble<br>de bureaux<br>H ≤ 8 m et<br>S ≤ 500 m <sup>2</sup> -<br><sup>(4)</sup>                                     | <b>1</b>                                                                  | <b>150 mètres</b>                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                | <b>60 m<sup>3</sup>/h</b><br>pendant<br>2 heures  |                                                                                                                                                                                    |
| Immeuble<br>de bureaux<br>H ≤ 28 m et<br>S ≤ 2000<br>m <sup>2</sup> - <sup>(4)</sup>                                   | <b>2</b>                                                                  | <b>100 mètres</b><br>ou <b>60 mètres</b> si<br>colonne sèche <sup>(5)</sup>                                               |                                                                                                                                                                                                                | <b>120 m<sup>3</sup>/h</b><br>pendant<br>2 heures |                                                                                                                                                                                    |
| Immeuble<br>de bureaux<br>H ≤ 28 m et<br>S ≤ 5000<br>m <sup>2</sup> - <sup>(4)</sup>                                   | <b>3</b>                                                                  | <b>100 mètres</b><br>ou <b>60 mètres</b> si<br>colonne sèche <sup>(5)</sup>                                               |                                                                                                                                                                                                                | <b>180 m<sup>3</sup>/h</b><br>pendant<br>2 heures |                                                                                                                                                                                    |

|                                                      |                                             |                                                 |  |                                           |  |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
| Immeuble de bureaux<br>S > 5000 m <sup>2</sup> - (4) | 4 de 100 mm<br>ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm | 100 mètres<br>ou 60 mètres si colonne sèche (5) |  | 240 m <sup>3</sup> /h<br>pendant 2 heures |  |
| Immeuble de Grande Hauteur à usage de bureaux (4)    | 4 de 100 mm<br>ou 2 de 100 mm + 1 de 150 mm | 100 mètres<br>ou 60 mètres si colonne sèche (5) |  | 240 m <sup>3</sup> /h<br>pendant 2 heures |  |

- (1) – La distance doit être mesurée en empruntant soit une chaussée, soit un chemin stabilisé d'une largeur minimale de **1,80 mètre** praticable par un dévidoir.
- (2) – La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.
- (3) – Il s'agit soit de l'accès principal de l'habitation considérée, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.
- (4) – H : Il s'agit de hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence,  
S : Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers **coupe feu de degré 1 heure** minimum, sauf pour les I.G.H. où le degré **coupe feu doit être de 2 heures**).
- (5) – Il s'agit de la distance maximale lorsqu'une colonne sèche est imposée.

## 2 - Besoins en eau pour les établissements recevant du public (D9a)

Les établissements recevant du public sont spécialement répertoriés, pour le calcul des besoins en eau, en 4 classes :

**Classe 1 :** Type N – Restaurants,  
Type L – Salles de réunion, de spectacle (sans décor ni artifice),  
Type O – Hôtels,  
Type R – Établissements d'enseignement,  
Type X – Établissements sportifs couverts,  
Type U – Établissements sanitaires,  
Type J – Maisons de retraite,  
Type V – Établissements de culte.

**Classe 2 :** Type L – Salles de réunion (avec décor et/ou artifices),  
Type P – Boîtes de nuit, discothèques,  
Type Y – Musées.

**Classe 3 :** Type M – Magasins,  
Type S – Bibliothèques,  
Type T – Salles d'exposition.

**Classe 4 :** Classe 1,2 et 3 avec risque sous système d'extinction automatique à eau

Le S.D.I.S. considère le risque comme sous système d'extinction automatique à eau si :

- une protection autonome, complète et dimensionnée en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement présente dans l'exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants ;
- l'installation est entretenue et vérifiée régulièrement par contrat de maintenance;
- l'installation est en service en permanence.

Pour la définition des besoins en eau pour les E.R.P. de bureaux (Type W), se référer au tableau précédent.



Pour la définition des besoins en eau des autres E.R.P. de type EF, SG, CTS, REF, PS, OA, PA, GA et les campings, une étude spécifique doit être réalisée par le SDIS.

Dans le tableau ci-dessous, les valeurs ne sont données qu'à titre indicatif, une étude particulière de la défense incendie de chaque établissement doit être menée en collaboration avec le S.D.I.S.

La durée d'application de l'eau pour l'extinction de l'incendie est fixée à **2 heures**.

**Les réseaux alimentant les hydrants mentionnés doivent être impérativement maillés. Les hydrants doivent être normalisés.**

| <div>Défense Incendie</div> <div>Classe d'E.R.P.</div> | Nombre de P.I. de 100 <sup>mm</sup> (ou de 2x100 <sup>mm</sup> )                                               | Distance maximale <sup>(1)</sup> entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment considéré <sup>(3)</sup> . | Distance <sup>(2)</sup> maximale entre 2 P.I. consécutifs                                                                       | Débit horaire global des hydrants exigé sur zone, principe de calcul en fonction des surfaces <sup>(4)</sup> :                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classe 1                                               | Le nombre, le type, l'emplacement des poteaux d'incendie est déterminé par le SDIS lors de l'étude du dossier. | 150 mètres ou 60 mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>                                                        | Répartition des poteaux d'incendie selon la géométrie des bâtiments.                                                            | De 0 à 3 000 m <sup>2</sup> :<br>60m <sup>3</sup> /h par fraction de 1 000 m <sup>2</sup><br>Au-delà : ajouter 30m <sup>3</sup> /h par fraction de 1 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                              |
| Classe 2                                               |                                                                                                                | 100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>                                                        |                                                                                                                                 | Classe 1<br>X<br>1,25                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Classe 3                                               |                                                                                                                | 100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>                                                        | L'ensemble des hydrants nécessaires à l'obtention du débit total doit être implanté dans un cercle de rayon maximum 300 mètres. | Classe 1<br>X<br>1,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Classe 4                                               |                                                                                                                | 150 mètres ou 60 mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>                                                        |                                                                                                                                 | De 0 à 4 000 m <sup>2</sup> :<br>60m <sup>3</sup> /h par fraction de 1 000 m <sup>2</sup> avec un maximum de 180m <sup>3</sup> /h.<br><br>De 4 001 à 10 000 m <sup>2</sup> :<br>240 m <sup>3</sup> /h.<br><br>Au-delà de 10 000m <sup>2</sup> :<br>ajouter 60m <sup>3</sup> /h par fraction de 10 000 m <sup>2</sup> |

<sup>(1)</sup> – La distance doit être mesurée en empruntant soit une chaussée, soit un chemin stabilisé d'une largeur minimale de **1,80** mètre praticable par un dévidoir. Elle doit permettre la mise en œuvre aussi rapide que possible des lances des Sapeurs-Pompiers tout en évitant d'exposer dangereusement les engins d'incendie.

<sup>(2)</sup> – La distance doit être mesurée en empruntant l'axe des voies carrossables.

<sup>(3)</sup> – Il s'agit soit de l'accès principal de l'immeuble considéré, soit de l'escalier de l'immeuble, le plus éloigné du poteau d'incendie.

<sup>(4)</sup> – Il s'agit de la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers **coupe-feu de degré 2 heures** minimum,

<sup>(5)</sup> – Si la colonne sèche est imposée par la réglementation.



### 3 - Besoins en eau pour les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et pour tous les entrepôts :

Le dimensionnement des besoins en eau pour couvrir le risque incendie dans les établissements industriels fera l'objet dans tous les cas d'une étude spécifique réalisée par le service Prévision du S.D.I.S.

### 4 – Besoins en eau pour la défense incendie des campings :

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

- Les dispositions de l'**arrêté préfectoral 2007.01.2016 du 26 Septembre 2007** définissant notamment les mesures de protection contre les risques d'incendie, les risques naturels et technologiques prévisibles, les contraintes liées à l'accès des secours et les ressources en eau pour la lutte contre les incendies devront être intégralement respectées.

### 5 - Prescriptions spécifiques selon le zonage PLU :

**Zones U** : Zone urbaine à usage d'habitations, d'équipements collectifs, services et activités diverses, zone déjà urbanisée, zone où les équipements publics en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :  
**La totalité des prescriptions s'applique.**

**Zones AU** : Zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- Défense incendie identique à la zone U.  
**La totalité des prescriptions s'applique.**

**Zones A** : Zones agricoles comprenant des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées à l'exploitation agricole :  
**Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.**

- Besoins en eau pour la lutte contre l'incendie assurés si possible par **un hydrant normalisé ou si non par une réserve incendie de 120 m<sup>3</sup>** d'eau minimum utilisables en 2 heures, par tout temps et implantée à **400 mètres** au maximum du lieu à défendre,
- Si plusieurs points d'eau sont nécessaires : distance entre deux points d'eau de **300 mètres au maximum**,
- Les territoires communaux comportant de nombreuses parties au couvert végétal sensible à l'incendie, bien que non soumis au décret 92-273 du 23 mars 1992 requièrent la mise en place de moyens de secours adaptés définis par le S.D.I.S.

**Zones N** : Zones naturelles et forestières de richesse naturelle et économique, agricole comprenant des terrains réservés à l'exploitation agricole, élevage, exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt :  
**Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.**

- La réalisation de tout bâtiment lié à l'exploitation agricole ou des ressources du sous-sol ou de la forêt doit entraîner une mise en place d'une défense incendie obligatoire par un hydrant normalisé ou à défaut par **une réserve incendie de 120 m<sup>3</sup> minimum**, utilisable par les Sapeurs-pompiers en tout temps et **implantée à 400 mètres** au maximum du lieu à défendre.
- Toutes les zones comportant des parties au couvert végétal combustible jouxtant des habitations devront être **débroussaillées** et entretenues comme telles conformément au Code Forestier et à l'Arrêté préfectoral du 13/04/2004.



## II. CONSULTATION DU SDIS34

En application des dispositions de l'article R.423.50 et suivants du Code de l'Urbanisme, le SDIS34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours tels que :

### Projets d'urbanisme, permis de construire (PC) et permis d'aménager (PA) :

- Demande de PA pour création de zones industrielles, artisanales, parcs résidentiels de loisirs, village de vacances, par d'attraction de plus de 2Ha, aires de stationnement publique de plus de 50 places, lotissements de plus de deux lots;
- Demande de PC pour tout projet de construction d'une SHOB>20m<sup>2</sup>
- Demande de PC pour les projets éoliens>12 mètres
- Demande de PC ou PA pour les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques> 3Watt-crête,
- Demande de PC pour une installation classée pour la protection de l'environnement,
- Demande de PC pour constructions soumises aux dispositions du Code du Travail
- Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles avec ou sans augmentation des surfaces,
- Création de campings dont les déclarations préalables pour les campings de moins de 6 emplacements et les permis d'aménager pour les campings de plus de 6 emplacements,
- Création de port à sec (stockage de bateaux au sec),
- Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.

### Autres projets :

- Implantation par la collectivité ou par les particuliers de portails automatiques, bornes rétractables et tout autres pose de barrières pouvant avoir une incidence sur l'acheminement des moyens de secours,
- Création et restructuration de voirie de nature à modifier l'accessibilité des engins de secours, évolutions des schémas de circulation, notamment par la mise en sens unique de nouvelles voies dont l'arrêté municipal l'instituant doit préciser impérativement si cette mesure s'applique ou non aux véhicules prioritaires,
- Modifications des réseaux de distribution d'eau potable,
- Modification des voies de circulation pouvant impacter l'accessibilité aux hydrants (Tramways et voies ferrées),
- Création de parc d'hivernage de caravanes.
- Tout autre projet quand la question de la défense incendie et l'accessibilité des services incendie et secours peut être posée.

Sans aucune exception, les dossiers de consultation du SDIS34 des points ci-dessus doivent être impérativement adressés à :

**Monsieur le Directeur**  
**Du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault**  
**Groupeement de Gestion des risques**  
 Service Prévision  
 150, rue Super Nova  
 34570 VAILHAUQUES,

Hors procédure, le SDIS34 se réserve la possibilité de demander aux pétitionnaires, la fourniture de documents supplémentaires afin de permettre aux instructeurs sapeurs-pompiers une réelle analyse des risques, la vérification de la prise en compte par les constructeurs, aménageurs et architectes des dispositions réglementaires de sécurité.

Il pourra s'agir de :



- Notice descriptive du projet (activités, nature et quantité de produits stockés, hauteur de stockage, sources de danger, flux et enjeux ciblés...);
- Notice de sécurité incendie établie par un organisme de contrôle agréé permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité édictée par le code du travail, l'arrêté ministériel du 31 Janvier 1986 concernant les immeubles d'habitations;
- Un plan de quartier avec positionnement des poteaux ou bouches d'incendie existants;
- Un plan intérieur avec mention des surfaces;
- Un plan du réseau Alimentation Eau Potable, réseau actuel et projeté, indiquant les diamètres des canalisations, le maillage l'implantation des hydrants;
- Le procès verbal de réception des travaux pour les poteaux d'incendie avec mention des valeurs de pressions statique et de débits mesurés à la pression dynamique de 1 bar dans le respect de la norme NF S 62-200.

Cette liste est non limitative et le SDIS pourra demander au maître d'ouvrage de fournir d'autres pièces qu'il jugera utiles à l'étude ou à la réalisation des plans d'interventions des Sapeurs-Pompiers, et du plan d'établissement répertorié.

### **RISQUES NATURELS**

Le SDIS34 rappelle que l'article L 121-1 §3 du nouveau code de l'urbanisme (LOI SRU), énonce les principaux objectifs que doivent atteindre les S.C.O.T, P.L.U. et cartes communales dans le domaine de la gestion des risques.

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

De surcroît, l'article L.111-3-1 du Code de l'Urbanisme impose que des études préalables à la réalisation des projets d'aménagement, des équipements collectifs et des programmes de constructions, entrepris par la collectivité publique ou nécessitant une autorisation administrative et qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent comporter une étude de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.



## PRISE EN COMPTE DU RISQUE MAJEUR FEU DE FORET

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

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

Sur les parties du territoire communal situées **à l'intérieur ou à moins de 200 mètres des zones exposées**, les mesures de débroussaillage sont fixées par :

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

Conformément à l'arrêté préfectoral précité, le **débroussaillage sur la totalité des parcelles** doit être aussi réalisé :

- sur les terrains construits ou non, situés dans les zones urbaines (Zones U du plan local d'urbanisme),
- sur les terrains situés dans les zones définies dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) approuvé,
- aux terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement concerté (ZAC), **pour toute construction y compris les établissements recevant du public (E.R.P.)**, de lotissements, d'exploitation industrielle (I.C.P.E.) ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine (A.F.U.),
- sur la totalité de la surface des terrains aménagés pour le **camping** ou le **stationnement de caravanes ou de mobil home**.

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

Les dispositions de **l'arrêté préfectoral permanent n° 2002 01 1932 du 25 avril 2002** définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

Le récépissé du dépôt de la déclaration d'incinération effectuée par les propriétaires ou leurs ayants droits pour l'incinération des végétaux coupés ou sur pied, doit être envoyé par télécopie (recto seul), sans délai, par le Maire au S.D.I.S., Centre Opérationnel Départemental d'Incendie et de Secours (CODIS) Fax : 04-67-84-81-95 et à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.



# PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

## *Moyenne Vallée de l'Orb*

Communes de  
CAZOULS LES BEZIERS  
LIGNAN SUR ORB  
MARAUSSAN  
MURVIEL LES BEZIERS  
THEZAN LES BEZIERS

### 2 - REGLEMENT

|             |              |                  |             |
|-------------|--------------|------------------|-------------|
| Elaboration | 07-02-2001   | 07-12-2001       | 14-05-2002  |
| Procédure   | Prescription | Enquête Publique | Approbation |

## **PORTEE DU REGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES**

### **I/ Champ d'application :**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune délimité sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit par arrêté préfectoral en date du 7 février 2001.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels d'inondation.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné est divisé en 4 zones :

- la zone Rouge "R", pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié
- la zone Rouge "RU", pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort
- la zone bleue BU, pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues
- la zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

En application de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations réglementaires en vigueur.

## **II/ Les effets du P.P.R. et du règlement :**

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés pour les constructions, travaux et installations visés.

Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique, les mesures de prévention définies par le P.P.R. s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés. Cette servitude doit être annexée au plan d'occupation des sols.

Les biens et activités existants antérieurement à la publication de ce plan de prévention continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

Pour les biens et activités créés postérieurement à sa publication le respect des dispositions du P.P.R. conditionne la possibilité pour l'assuré, de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, sous réserve que soit constaté par arrêté interministériel l'état de catastrophe naturelle.

Conformément à l'article 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, les mesures de prévention prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles concernant les biens existants antérieurement à sa publication, ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10 % de la valeur vénale des biens concernés.

Ces mesures individuelles doivent être prises dans un délai de 5 ans après l'approbation du PPR. Elles peuvent concerner une mise en sécurité au regard de l'inondation des différents réseaux (électricité, eau, assainissement), des appareils ménagers (chauffe-eau, chaudières, compteur électrique ...) et éventuellement la mise en place de systèmes d'étanchéité du bâtiment lui-même.

Les dispositions de ce règlement constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés, et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.



Il revient au maître d'ouvrage de chaque opération, de choisir les mesures adéquates lui permettant, dans la limite des 10 % de la valeur vénale des biens, de justifier, en cas de sinistre, qu'il a mis en oeuvre les mesures de prévention nécessaires.

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en oeuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- La cote N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m

- le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous-face du 1er plancher aménagé

### **III/ Règles générales**

#### **1- Carrières**

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche).

Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 20.12.96 et au schéma départemental des carrières.

#### **2 - Travaux en rivière**

Les installations, ouvrages, travaux et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

#### **3 - Maîtrise des eaux pluviales**

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92.3 sur l'eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la loi sur l'eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Pour préserver les axes d'écoulement, une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, est reportée sur les documents graphiques et classée en zone rouge "R".

#### **4 - Alerte aux crues**

La commune devra mettre en place dans un délai d'un an après l'approbation du PPR, tenir et diffuser un plan d'alerte et de secours en cas d'inondation.

#### **5 - Travaux de protection**

Il est souhaitable que l'étude de travaux de protection des zones densément urbanisées soit engagée dans les plus brefs délais après l'approbation du PPR, soit par la commune, soit par un syndicat de communes sur un périmètre élargi au bassin versant.

Ces travaux, autorisés dans le règlement ci-dessous et fortement encouragés par l'Etat dans le cadre des textes réglementaires ou des possibilités de subvention, doivent être menés dans les meilleurs délais.

## IV/ DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

### Mesures de prévention dans le cadre de constructions en zones inondables

**Techniques particulières à mettre en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'oeuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable.**

- Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les matériaux de second-oeuvre (cloisons, menuiseries, portes...etc) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en-dessous de la cote de référence.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).

- Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées, et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.
- Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.
- En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en oeuvre de techniques, compensatoires à l'urbanisme, favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir. )
- Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et en étaler les effets.
- Une attention particulière doit être accordée aux modes culturels, à la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements, ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

Moyenne vallée de l'Orb

# ZONES ROUGES "R"

**ZONE ROUGE « R » : pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié**

Objectif

Clauses réglementaires

DISPOSITIONS  
GENERALES

## **SONT INTERDITS**

- Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS"), et notamment :
  - Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue
  - Les constructions nouvelles et les créations de logements
  - Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE
  - La création et l'extension des sous sols
  - Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité

## **UTILISATIONS DU SOL**

- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants

Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché ..... ) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

Moyenne vallée de l'Orb

# ZONES ROUGES "R"

| Objectif                                                       | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>MAINTENIR ET<br/>AMELIORER<br/>L'ACTIVITE<br/>EXISTANTE</p> | <p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...)</li> <li>• Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes</li> <li>• Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux</li> <li>• L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :             <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm</li> <li>– de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,</li> <li>– que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux,</li> </ul> </li> <li>• L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :             <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm,</li> <li>– de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,</li> <li>– et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.</li> </ul> <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</p> </li> <li>• La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de P.H.E. + 30cm</li> </ul> |



Moyenne vallée de l'Orb

# ZONES ROUGES "R"

| Objectif                                                                                    | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>MAINTIEN DU LIBRE<br/>ÉCOULEMENT ET DE<br/>LA CAPACITÉ<br/>D'EXPANSION DES<br/>CRUES</p> | <p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les forages A.E.P.</li> <li>• Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.</li> <li>• Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.</li> <li>• La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m</li> <li>• Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.</li> <li>• Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues</li> <li>• La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous face des planchers soit calée à la cote de la PHE + 30 cm</li> <li>– que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables</li> </ul> </li> </ul> |

Moyenne vallée de l'Orb

# ZONES ROUGES "R"

| Objectif                                              | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EVITER<br>L'AGGRAVATION DU<br>PHENOMENE<br>INONDATION | <p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><u>CAMPINGS EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.</li> </ul> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.</li> <li>• La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues</li> <li>• La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.</li> </ul> <p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.</li> <li>• L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE</li> </ul> <p><u>MODES CULTURAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les modes cultureux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage</li> <li>• Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux,</li> <li>- qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant,</li> <li>- qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m,</li> <li>- qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.</li> </ul> </li> </ul> |

Moyenne vallée de l'Orb

# ZONES ROUGES "RU"

**ZONE ROUGE « RU » : correspond aux zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa fort  
(zones d'écoulement principal et champs d'expansion des crues où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0,50 m)**

| Objectif                  | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DISPOSITIONS<br>GENERALES | <p><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS") et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue</li> <li>– Les constructions nouvelles</li> <li>– Les constructions ou aménagements à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées .....</li> <li>– Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE</li> <li>– La création et l'extension des sous sols</li> <li>– Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>UTILISATIONS DU SOL</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.</li> <li>• Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.</li> <li>• Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants</li> <li>• Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché .....) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.</li> </ul> |

# **ZONES ROUGES "RU"**

- 12 -

| Objectif                                                                                        | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>MAINTIEN DU<br/>LIBRE<br/>ÉCOULEMENT ET<br/>DE LA CAPACITÉ<br/>D'EXPANSION DES<br/>CRUES</p> | <p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm,</li> <li>– de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,</li> <li>– et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.</li> </ul> <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</p> </li> </ul> <p><b><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.</li> <li>• Les forages A.E.P.</li> <li>• Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.</li> <li>• La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...)</li> <li>• Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues</li> <li>• La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous face des planchers soit calée à la cote de la PHE + 30 cm</li> <li>– que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables</li> </ul> </li> <li>• Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.</li> </ul> |

Moyenne vallée de l'Orb

# ZONES ROUGES "RU"

| Objectif                                                                                        | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>MAINTIEN DU<br/>LIBRE<br/>ECOULEMENT ET<br/>DE LA CAPACITE<br/>D'EXPANSION DES<br/>CRUES</p> | <p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><u>CAMPINGS EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.</li> <li>• Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.</li> </ul> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.</li> <li>• La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues</li> <li>• La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.</li> </ul> <p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.</li> <li>• L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE</li> </ul> |



Moyenne vallée de l'Orb

# ZONE BLEUE "BU"

**Zone bleue "BU" : correspond aux zones inondables densément urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m)**

| Objectif                                              | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EVITER<br>L'AGGRAVATION<br>DU PHENOMENE<br>INONDATION | <p><b><u>SONT INTERDITS</u> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé "SONT ADMIS" et notamment :               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue</li> <li>– Les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées .....</li> <li>– La création et l'extension des sous sols</li> <li>– Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>UTILISATIONS DU SOL</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue</li> <li>• Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements</li> <li>• Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants</li> <li>• Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines .....) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.</li> </ul> |

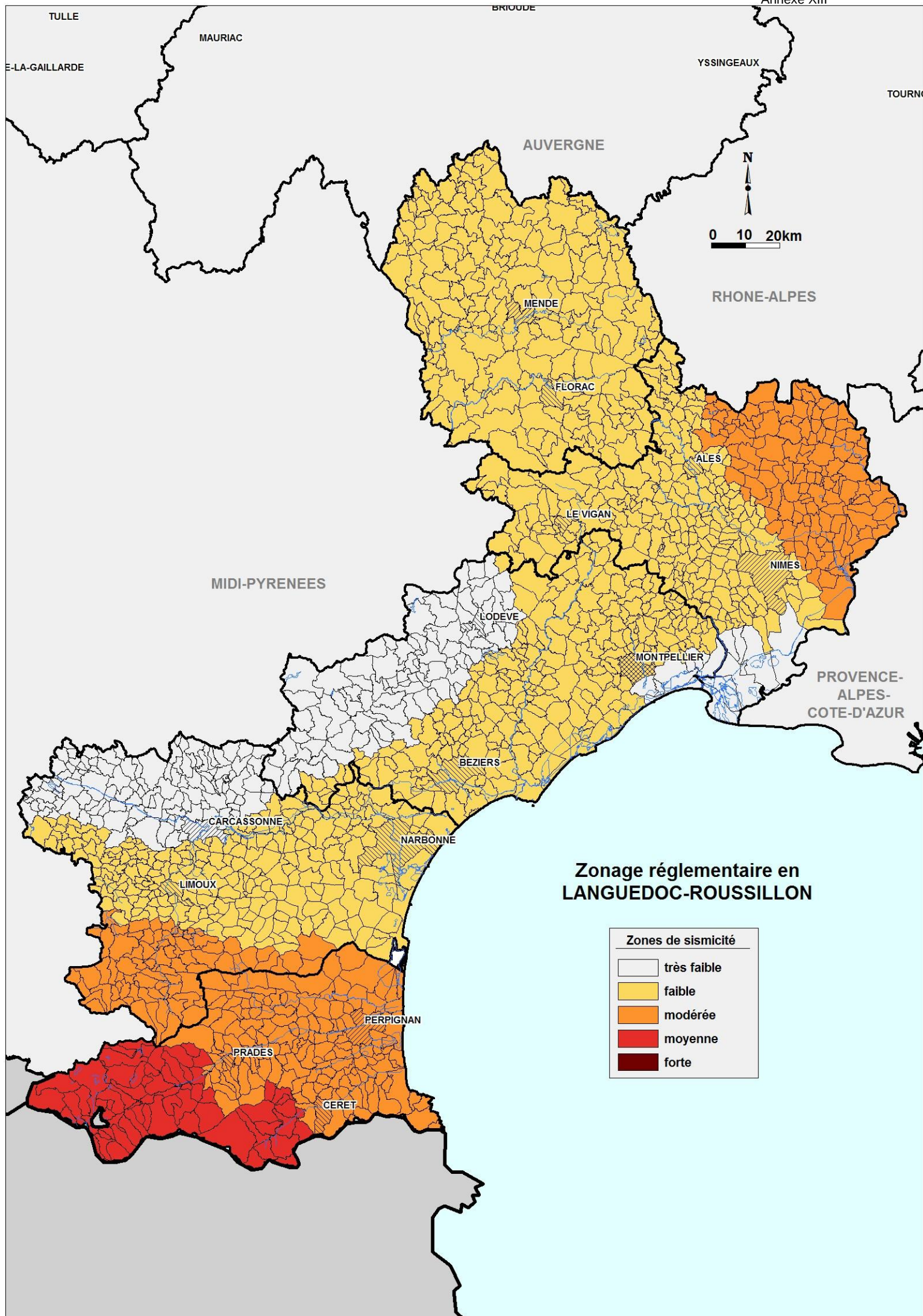
Moyenne vallée de l'Orb

# ZONE BLEUE "BU"

| Objectif                                                                                                                                           | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES.<br/>MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p> <p>MAINTENIR ET AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE</p> | <p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures)</li> <li>• Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes</li> <li>• Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux</li> <li>• Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens</li> <li>• Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm<br/>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</li> <li>• L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm,</li> <li>– de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,</li> <li>– que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même</li> </ul> Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</li> </ul> |

| Objectif                                                                                    | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>MAINTIEN DU LIBRE<br/>ÉCOULEMENT ET DE<br/>LA CAPACITÉ<br/>D'EXPANSION DES<br/>CRUES</p> | <p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de constructions nouvelles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de P.H.E. + 30 cm,</li> <li>– de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de P.H.E. sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.</li> </ul> </li> <li>• Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.</li> <li>• Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.</li> <li>• Les forages A.E.P.</li> <li>• Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues</li> <li>• La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au dessous de la côte de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...)</li> <li>• Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.</li> </ul> |

| Objectif                                                                                    | Clauses réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>MAINTIEN DU LIBRE<br/>ECOULEMENT ET DE<br/>LA CAPACITE<br/>D'EXPANSION DES<br/>CRUES</p> | <p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><u>CAMPINGS EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.</li> <li>• L'implantation d'HLL dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE</li> </ul> <p>Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.</p> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.</li> <li>• La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues</li> <li>• La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.</li> </ul> |





# La nouvelle RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE applicable aux bâtiments

dont le permis de construire est déposé  
à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011

Janvier 2011



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat  
Développement durable  
Prévention des risques  
Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère  
de l'Écologie,  
du Développement  
durable,  
des Transports  
et du Logement

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement



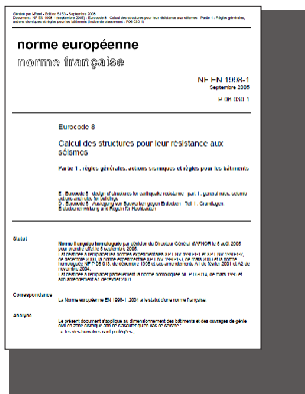
Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d’Epagny-Annecy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n’est pas à l’abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L’endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l’interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L’arrivée de l’Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l’échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

■ Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments à **risque normal**, pour lesquels les conséquences d’un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

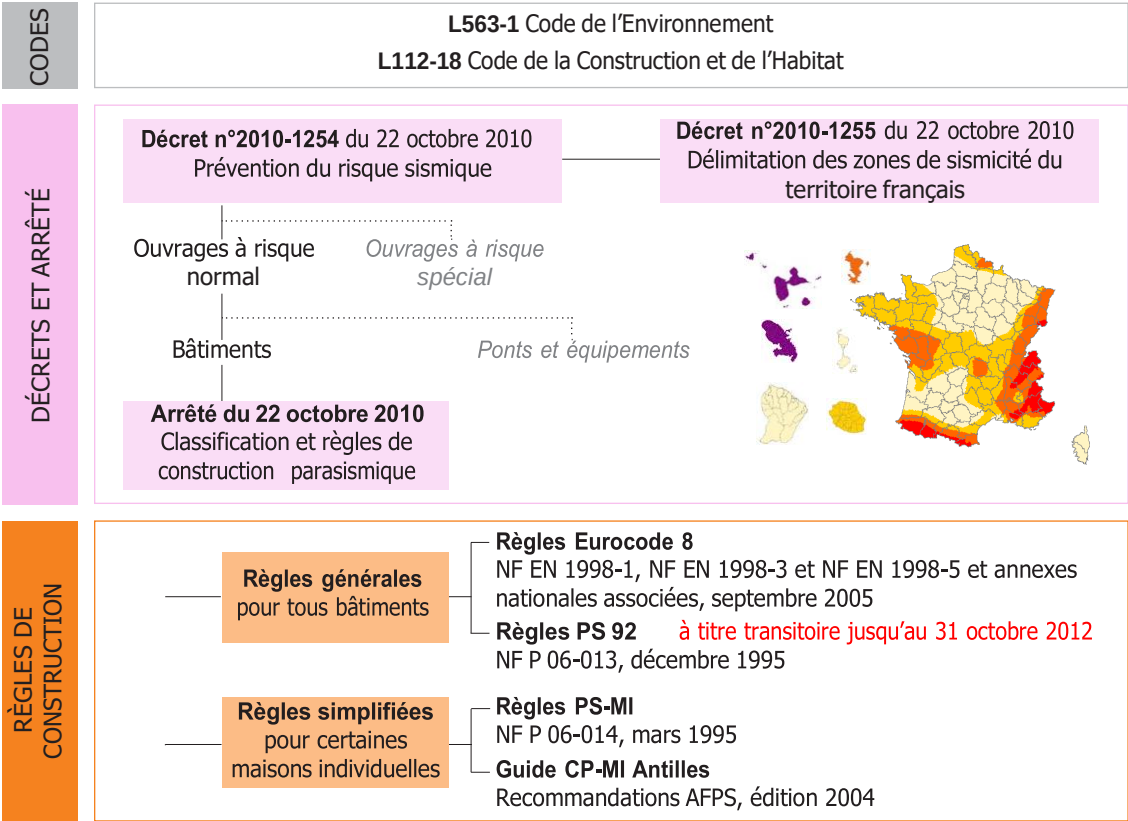
**Zonage sismique.** Le zonage sismique du territoire permet de s’accorder avec les principes de dimensionnement de l’Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



**Réglementation sur les bâtiments neufs.** L’Eurocode 8 s’impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

**Réglementation sur les bâtiments existants.** La réglementation n’impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l’action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d’ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu’ils souhaitent atteindre.

■ Organisation réglementaire



■ Implantation

▪ Étude géotechnique

- Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
- Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

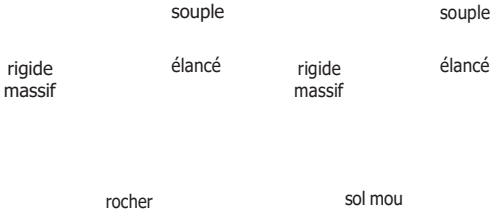
Extrait de carte géologique

▪ Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

- S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.
- Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.

Glissement de terrain

▪ Tenir compte de la nature du sol



- Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.
- Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

Implantation

■ Exécution

▪ Soigner la mise en oeuvre

- Respecter les dispositions constructives.
- Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.
- Assurer un suivi rigoureux du chantier.
- Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...

■ Conception

▪ Préférer les formes simples

- Privilégier la compacité du bâtiment.
- Limiter les décrochements en plan et en élévation.
- Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.

joint parasismique

joint parasismique

▪ Limiter les effets de torsion

- Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

séisme

▪ Assurer la reprise des efforts sismiques

- Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.
- Superposer les éléments de contreventement.
- Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.

Superposition des ouvertures

Conception

Limitation des déformations : effet «boîte»

▪ Appliquer les règles de construction

▪ Utiliser des matériaux de qualité

Construction parasismique

Exécution



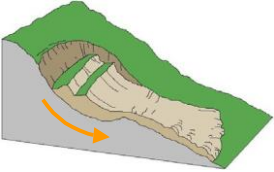
Mise en place d'un chaînage au niveau durampant d'un bâtiment

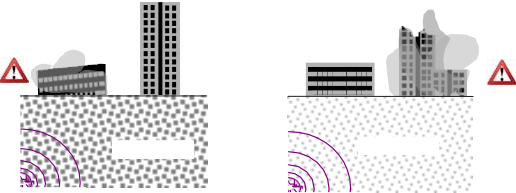
- Fixer les éléments non structuraux

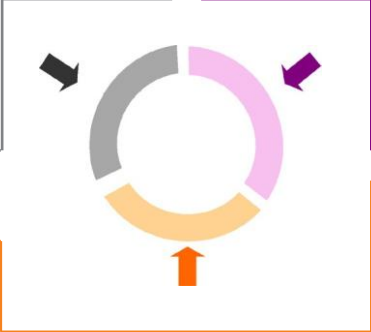
F  
i  
x

Noeud de chaînage - Continuité mécanique







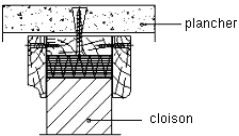
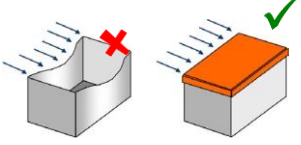
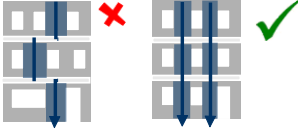
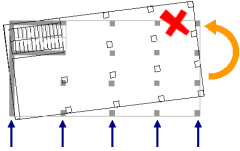
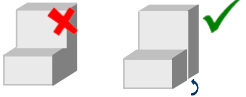
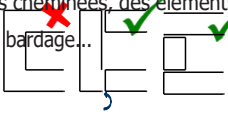


e  
r  
l  
e  
s  
c  
l

oisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)



Le phénomène sismique

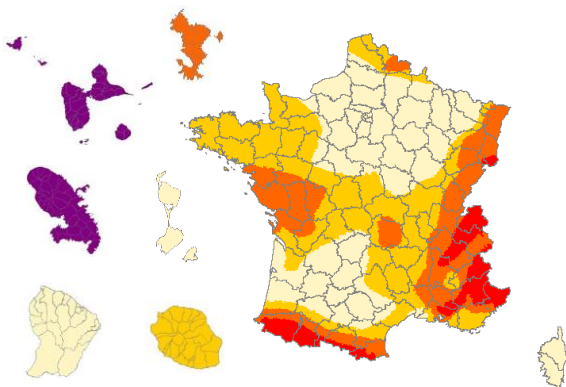
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d’une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol… La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l’aléa sismique au niveau national est une accélération  $a_{gr}$ , accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit **cinq zones de sismicité croissante** basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d’aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien…) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

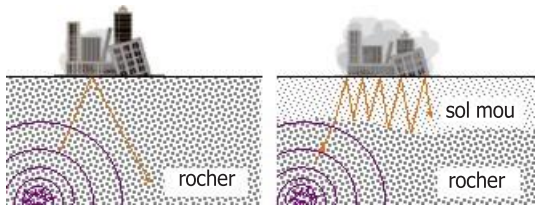
| Zone de sismicité | Niveau d’aléa | $a_{gr} (m/s^2)$ |
|-------------------|---------------|------------------|
| Zone 1            | Très faible   | 0,4              |
| Zone 2            | Faible        | 0,7              |
| Zone 3            | Modéré        | 1,1              |
| Zone 4            | Moyen         | 1,6              |
| Zone 5            | Fort          | 3                |



Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L’Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol  $S$ . Le paramètre  $S$  permet de traduire l’amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

| Classes de sol | $S$ (zones 1 à 4) | $S$ (zone 5) |
|----------------|-------------------|--------------|
| A              | 1                 | 1            |
| B              | 1,35              | 1,2          |
| C              | 1,5               | 1,15         |
| D              | 1,6               | 1,35         |
| E              | 1,8               | 1,4          |



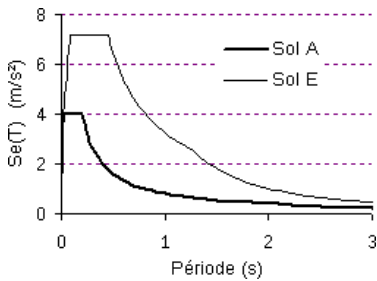
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L’article 4 de l’arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d’importance II



■ Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

■ Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

| Catégorie d'importance |                                                                                     | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I                      |    | ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                        |   | ■ Habitations individuelles.<br>■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5.<br>■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m.<br>■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers.<br>■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes.<br>■ Parcs de stationnement ouverts au public.                                                   |
| III                    |  | ■ ERP de catégories 1, 2 et 3.<br>■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m.<br>■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes.<br>■ Établissements sanitaires et sociaux.<br>■ Centres de production collective d'énergie.<br>■ Établissements scolaires.                                                                                                                                         |
|                        |  | ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.<br>■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.<br>■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.<br>■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise.<br>■ Centres météorologiques. |

Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance  $\gamma_I$

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance  $\gamma_I$  qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

| Catégorie d'importance | Coefficient d'importance $\gamma_I$ |
|------------------------|-------------------------------------|
| I                      | 0,8                                 |
| II                     | 1                                   |
| III                    | 1,2                                 |
| IV                     | 1,4                                 |

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

■ Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.

■ Règles forfaitaires simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles **PS-MI** «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.
- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» **CP-MI** permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

■ Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

|        | I                                                                                   | II                                                                                  |                                                                                     | III                                                                                 | IV                                                                                    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|        |  |  |  |  |  |
| Zone 1 | aucune exigence                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
| Zone 2 |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
| Zone 3 | <b>PS-MI</b> <sup>1</sup>                                                           |                                                                                     | <b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup><br>$a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$                        | <b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup><br>$a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$                        |                                                                                       |
| Zone 4 |                                                                                     |                                                                                     | <b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup><br>$a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$                        | <b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup><br>$a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$                        |                                                                                       |
| Zone 5 |                                                                                     |                                                                                     | <b>CP-MI</b> <sup>2</sup><br>$a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$                               | <b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup><br>$a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$                          |                                                                                       |

<sup>1</sup> Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

<sup>2</sup> Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

<sup>3</sup> Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

■ Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.



Gradation des exigences

TRAVAUX

Principe de base

Je souhaite **améliorer le comportement** de mon bâtiment

Je réalise des **travaux lourds** sur mon bâtiment

Je crée une **extension** avec joint de fractionnement

L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.

L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.

Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.

L'extension désolidarisée par un joint de fractionnement doit être dimensionnée comme un bâtiment neuf.

Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

| Cat.   |     | Travaux                                                                                                             | Règles de construction                                        |
|--------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Zone 2 | IV  | > 30% de SHON créée<br>> 30% de plancher supprimé à un niveau                                                       | <b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b><br>$a_{gr}=0,42\text{ m/s}^2$ |
|        | II  | > 30% de SHON créée<br>> 30% de plancher supprimé à un niveau<br>Conditions PS-MI respectées                        | <b>PS-MI<sup>1</sup></b><br>Zone 2                            |
| Zone 3 | II  | > 30% de SHON créée<br>> 30% de plancher supprimé à un niveau                                                       | <b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b><br>$a_{gr}=0,66\text{ m/s}^2$ |
|        | III | > 30% de SHON créée                                                                                                 | <b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b><br>$a_{gr}=0,66\text{ m/s}^2$ |
|        | IV  | > 30% de plancher supprimé à un niveau                                                                              | <b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b><br>$a_{gr}=0,66\text{ m/s}^2$ |
| Zone 4 | II  | > 30% de SHON créée<br>Conditions PS-MI respectées                                                                  | <b>PS-MI<sup>1</sup></b><br>Zone 3                            |
|        | II  | > 30% de SHON créée<br>> 30% de plancher supprimé à un niveau                                                       | <b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b><br>$a_{gr}=0,96\text{ m/s}^2$ |
|        | III | > 20% de SHON créée                                                                                                 | <b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b><br>$a_{gr}=0,96\text{ m/s}^2$ |
|        | IV  | > 30% de plancher supprimé à un niveau<br>> 20% des contreventements supprimés<br>Ajout équipement lourd en toiture |                                                               |
|        | IV  | Ajout équipement lourd en toiture                                                                                   |                                                               |
| Zone 5 | II  | > 30% de SHON créée<br>Conditions CP-MI respectées                                                                  | <b>CP-MI<sup>2</sup></b>                                      |
|        | II  | > 20% de SHON créée<br>> 30% de plancher supprimé à un niveau<br>> 20% des contreventements supprimés               | <b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b><br>$a_{gr}=1,8\text{ m/s}^2$  |
|        | III | > 20% de SHON créée                                                                                                 | <b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b><br>$a_{gr}=1,8\text{ m/s}^2$  |
|        | IV  | > 30% de plancher supprimé à un niveau<br>> 20% des contreventements supprimés                                      |                                                               |
|        | IV  | Ajout équipement lourd en toiture                                                                                   |                                                               |

<sup>1</sup> Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI

<sup>2</sup> Application **possible** du guide CP-MI

<sup>3</sup> Application **obligatoire** des règles Eurocode 8, partie 1

} La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer

conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

## ■ Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le **1<sup>er</sup> mai 2011**.

Pour tout permis de construire déposé avant le **31 octobre 2012**, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

### POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s<sup>2</sup>) pour l'application des PS92 (à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011)

|        | II  | III | IV  |
|--------|-----|-----|-----|
| Zone 2 | 1,1 | 1,6 | 2,1 |
| Zone 3 | 1,6 | 2,1 | 2,6 |
| Zone 4 | 2,4 | 2,9 | 3,4 |
| Zone 5 | 4   | 4,5 | 5   |

## ■ Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

## ■ Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

## ■ Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

## POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
  - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
  - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
  - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
  - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr)
- Le portail de la prévention des risques majeurs [www.prim.net](http://www.prim.net)

Janvier 2011



Direction générale de l'aménagement,  
du logement et de la nature  
Direction de l'habitat, de l'urbanisme  
et des paysages  
Sous-direction de la qualité et du développement  
durable dans la construction  
Arche sud 92055 La Défense cedex  
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22





# SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX :

## réduire les dommages



Les désordres aux constructions consécutifs à la sécheresse touchent plus de 75 départements. Ils présentent un coût élevé pour la collectivité et gênent de très nombreux habitants. Cependant l'ampleur de cette sinistralité et des indemnités peut être largement limitée par le respect des règles de construction et par la prise en compte des conditions géologiques locales.

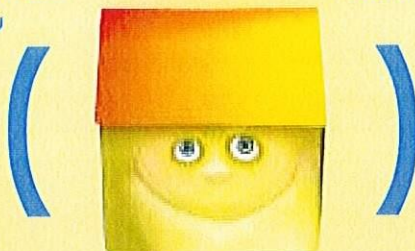
En effet, le coût d'adaptation au sol, garant de la pérennité de la maison, est sans rapport avec les frais et les désagréments des désordres potentiels. C'est pourquoi agir pour la prévention est l'intérêt de tous.

**Vous êtes constructeur : votre responsabilité peut être engagée.** Même si la sécheresse était imprévisible, vous devez justifier d'avoir pris toutes les mesures utiles pour empêcher les dommages. La jurisprudence précise qu'un événement relevant de la catégorie des catastrophes naturelles, au sens de la loi du 13/07/1982, ne constitue pas nécessairement pour autant un cas de force majeure exonératoire de la responsabilité des constructeurs.

En effet, les deux conditions posées par l'article L 125-1 du code des assurances sont " que la cause déterminante des dommages soit l'intensité anormale d'un agent naturel et que les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'aient pu empêcher leur survenance " (Cour de Cassation, CIV 1<sup>ère</sup> chambre 09/06/1998 et 07/07/1998, 3<sup>ème</sup> CIV 27/06/2001).

**Ensemble: mobilisés pour réduire les futurs dommages dus au retrait-gonflement.** Cette brochure présente des recommandations préventives pour réaliser des bâtiments neufs sur sol argileux. En les mettant en œuvre, vous limitez le risque de désordres. De plus, lorsque la commune sur laquelle vous construisez est dotée d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement, ces recommandations sont réglementaires et connues du grand public.

Les techniques de réparation des constructions endommagées par la sécheresse ne sont pas abordées ici.





## Dispositions préventives : 2 cas

❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, le Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement prévoit la construction selon les missions géotechniques ou à défaut, le respect de dispositions constructives forfaitaires.

❷ Pour tous les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

### DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES

Le PPR distingue deux zones réglementaires caractérisées par des niveaux d'aléa croissants. Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par les profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum en zone B1 (aléa fort) et 0,80 m minimum en zone B2 (aléa moyen à faible) - sauf rencontre de sols durs non argileux. Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille.

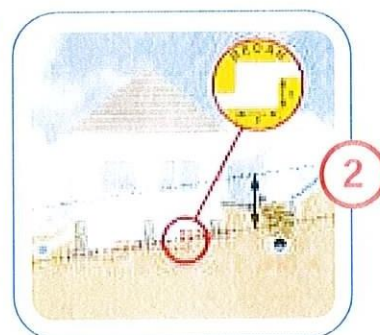
Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans les deux zones de respecter les règles suivantes :

▪ Certaines dispositions sont **interdites**, telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. ❶ Sous un sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque de tassement différentiel.



▪ Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; ❷

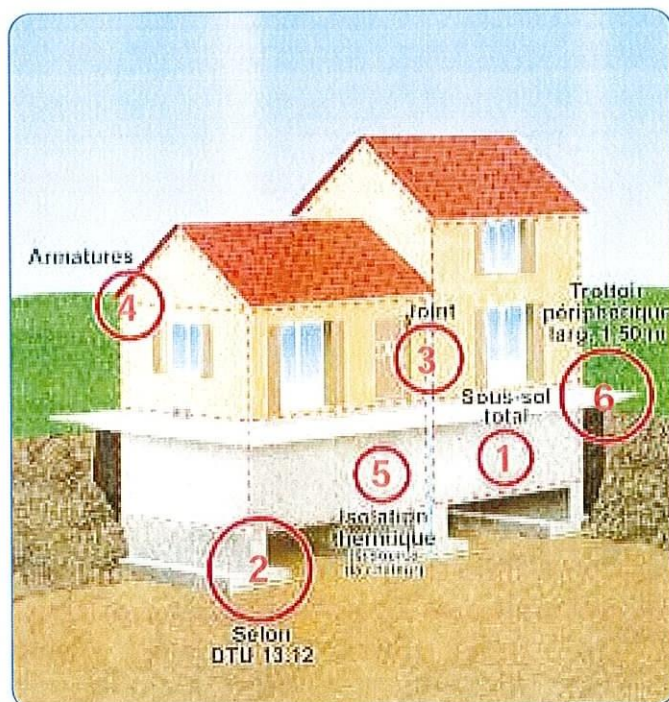


- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;

- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; ❸



| Zone B1       | Zone B2       | DTU 13.11               |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1,20 m<br>min | 0,80 m<br>min | 0,50 m<br>min<br>ou 1 m |



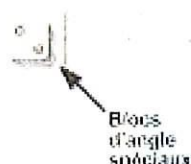


## DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTÉES SELON LES MISSIONS GÉOTECHNIQUES

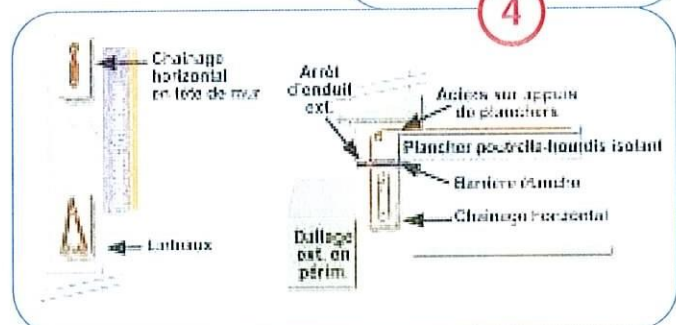
Le PPR préconise la réalisation de la maison individuelle à partir des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de prédimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500.

ou

- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 <sup>(1)</sup> - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;



4



- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé, selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ; <sup>(2)</sup>
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1.50 m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade. <sup>(3)</sup>

## DISPOSITIONS RELATIVES À LA VIABILITÉ ET À L'ENVIRONNEMENT

- Certaines dispositions sont **interdites** telles que :

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte  $H$  (1  $H$  pour les arbres isolés et 1,5  $H$  pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ; <sup>(A)</sup>
- le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10 m de la construction ; <sup>(B)</sup>

- Certaines dispositions sont **prescrites** telles que :

- les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction ; <sup>(C)</sup>
- l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; <sup>(D)</sup>
- le captage des écoulements superficiels - avec une distance minimum de 2 m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; <sup>(E)</sup>
- sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.





## SINISTRALITÉ ET OUTILS DE PRÉVENTION

### ■ Phénomène naturel

Les variations de teneur en eau dans le sol induisent des variations de volume, à l'origine des tassements différentiels.

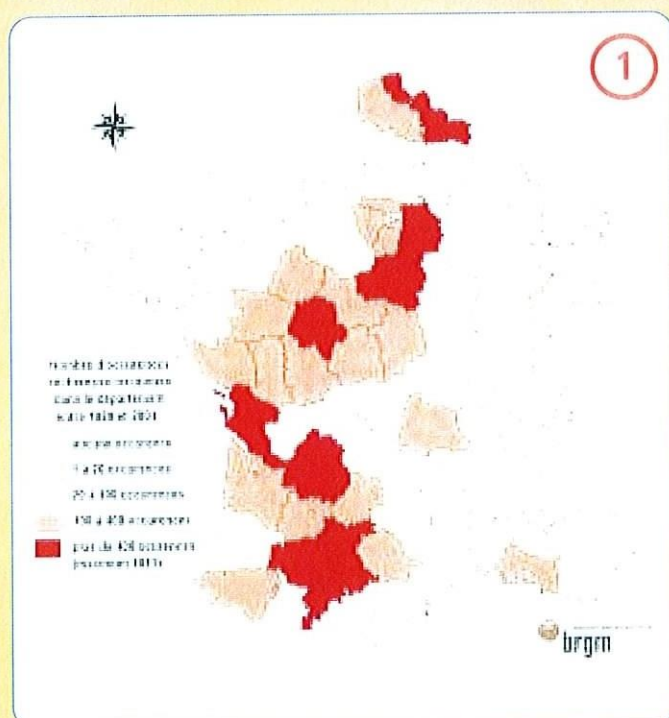
### ■ Dispositions constructives vulnérables

L'exemple type de la construction sinistrée par la sécheresse est une maison individuelle, avec sous-sol partiel ou à simple rez-de-chaussée et avec dallage sur terre plein, fondée sur semelles continues, peu ou non armées, pas assez profondes (moins de 80 cm voire moins de 40 cm) et reposant sur un sol argileux, avec une structure en maçonnerie, sans chaînage horizontal. Ce type de structure ne peut pas accepter sans dommages de mouvements différentiels supérieurs à 2 mm/m.

### ■ Sinistralité : combien et où?

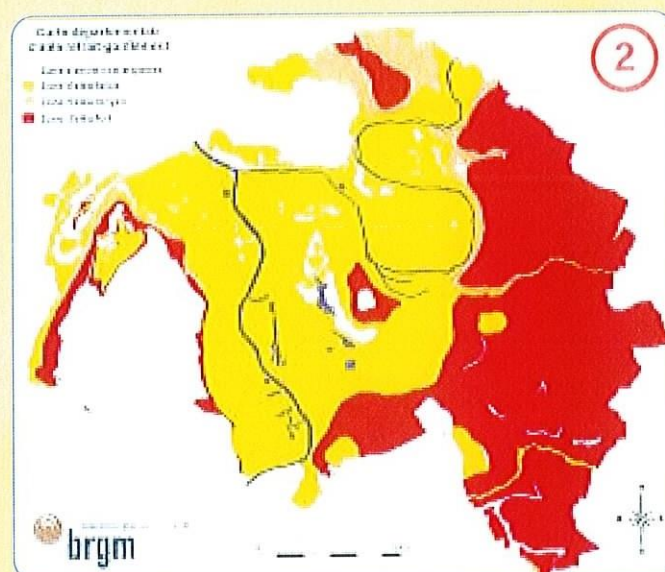
- Principales périodes de sécheresse : 1989/92 et 1996/97 - 5 000 communes dans 75 départements ; 2003 - 7 000 communes demandent leur classement en état de catastrophe naturelle. ①
- Coût global : 3,3 milliards d'euros de 1989 à 2002 hors coûts pris en charge par l'assurance construction.
- Coût moyen d'un sinistre : 10 000 €.

La sécheresse répétée, identifiée depuis 1976, a eu d'importantes répercussions sur le comportement de certains sols argileux et par voie de conséquence, de nombreuses constructions fondées sur ces terrains ont subi des dommages plus ou moins graves. C'est un phénomène peu spectaculaire, qui ne met pas en danger de vie humaine mais qui a touché 300 000 maisons entre 1989 et 2002.



### ■ Qu'est-ce qu'une carte départementale d'aléa? ②

Un programme de cartographie de l'aléa retrait-gonflement est en cours sur une quarantaine de départements, les plus touchés par le phénomène. Établies par le BRGM, à la demande du ministère de l'Écologie et du développement durable et des préfectures, ces cartes départementales d'aléa, accessibles sur Internet (<http://www.argiles.fr>) au fur et à mesure de leur parution, visent à délimiter les zones qui sont susceptibles de contenir, dans le proche sous-sol, des argiles gonflantes et qui peuvent donc être affectées par des tassements différentiels par retrait, en période de sécheresse.



### ■ Plans de Prévention des Risques (PPR): quelles contraintes?

À partir des cartes d'aléa, les PPR retrait-gonflement des argiles ont pour objectif de faciliter la prise en compte du risque au stade de la conception des projets de construction dans les communes les plus affectées par le phénomène. Comme indiqué en pages centrales, ils contiennent : des prescriptions constructives simples, des exigences réglementaires peu contraignantes et n'entraînent pas d'inconstructibilité ; des recommandations pour une gestion de l'environnement proche de la maison afin de limiter les mouvements différentiels dus aux variations hydriques.

#### Pour en savoir plus

- *Qualité Construction*, n° 87 nov/déc. 2004, éd. AQC.
- *Sinistres liés à la sécheresse*, éd. CEBTP, 2001.
- *La construction économique sur sols gonflants*, P. Mouroux, P. Margron et J.-C. Pinte, *Manuels et Méthodes* n° 14, éd. BRGM, 1988.
- *Guide de la Prévention Sécheresse et Construction* ministère de l'Écologie et du développement durable, éd. La documentation française, 1993.

#### Sites Internet

- <http://www.qualiteconstruction.com>
- <http://www.prim.net>
- <http://www.brgm.fr>
- <http://www.argiles.fr>
- <http://www.mrn-gpsa.org>