



Département de l'Hérault  
Montpellier Méditerranée Métropole  
**Commune de Cournonterral**



# plu

> DUP / Mise en compatibilité

## > Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Pièce III

Document provisoire pour concertation

Ce document a fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de construction d'un lycée et de ses accès multimodaux.

Les modifications apportées au présent document sont identifiées ainsi :

**Texte** Ajout de texte

Également, la zone 5AU a été créée. Il convient de se référer au rapport de présentation complémentaire (Pièce I) du dossier de Mise en Compatibilité du PLU dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'en connaître les modifications.

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
Objectif réglementaire .....	8
Techniques compensatoires .....	9
Présentation des zones types .....	10
 <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	 <b>15</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	15
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB (UBa, UBb) .....	27
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD (UD1, UD2) .....	33
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	43
 <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</b>	 <b>47</b>
CHAPITRE I - Zone 1 AU .....	47
CHAPITRE II - Zone 2 AU .....	54
CHAPITRE III - Zone 3 AU .....	59
CHAPITRE IV - Zone 4 AU .....	66
<b>CHAPITRE V - Zone 5 AU .....</b>	<b>72</b>
 <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>	 <b>77</b>
CHAPITRE I - Zone A (An, Ap, Am, Ai) .....	77
 <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	 <b>82</b>
CHAPITRE I - Zone N (Nn, Nnp, Nn sl, Nn st, Nn g, Nn b) .....	82
 <b>ANNEXES</b>	
I – Articles du code de l'Urbanisme qui restent applicables .....	88
II – Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .....	91
III – Les effets attachés aux Emplacements Réservés .....	92
IV – Débroussaillage obligatoire .....	93
V – Défrichement .....	95
VI – Espaces Boisés Classés .....	96
VII – Définitions particulières .....	97
VIII – Passage de ligne de transports d'énergie électrique .....	98
IX – Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt général .....	98
X – Liste des anciens lotissements où un COS a été attribué à chaque lot afin de conserver les droits à construire attribués au moment de la vente des lots .....	98
XI – Risques de retrait-gonflement des sols argileux .....	99
XII – Recommandations préventives .....	100
XIII – Obligations et prescriptions relatives au réseau de lutte contre l'incendie .....	103
XIV – Zones de présomption de sites archéologiques .....	122
XV – Réglementation parasismique .....	123



## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire Communal

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Conformément à l'article R.111-1 les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux notamment constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent être en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations particulières d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et notamment avec leurs documents graphiques.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L 111-9, L 111-10, L 230-1, R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code l'Urbanisme.
- Pour le stationnement les articles L.332-7-1, L.111-6, L.123-1-2 et L.123-1-3.
- Les périmètres visés à l'article R.123- des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au dossier.
- Les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification.
- Les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'abrogation.
- Les lotissements qui ont gardé leurs règles spécifiques, sont éventuellement répertoriés à l'annexe du présent règlement.
- Les articles du Code de l'urbanisme concernant les périmètres sensibles
- La loi n 64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques
- La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### **Division du territoire en zones**

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UD
- la zone UE

La zone à urbaniser comprend:

- la zone 1-AU
- la zone 2 AU
- la zone 3 AU
- la zone 4 AU

**la zone 5 AU**

La zone agricole comprend:

- la zone A,

La zone naturelle comprend:

- la zone N

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

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

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

#### **Zones de risques naturels**

##### **Zones ou secteurs classés par le PPRI en zones inondables,**

Voir règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) annexé au dossier de PLU.

##### Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques

Pour les cours d'eau permanents ou temporaires, recul de 6 mètres minimum à partir de l'axe de ces cours d'eau.

##### **La commune est classée en zone d'aléas moyen à faible concernant le risque de retrait gonflement des sols argileux.**

Voir prescriptions annexées au dossier de PLU.

**Il est recommandé de procéder à une étude de sol devant supporter la construction avant l'élaboration du projet.**

##### **Le zonage sismique de la France entré en vigueur le 1<sup>er</sup> Mai 2011, classe la commune en risque faible de sismicité.**

La construction parasismique est codifiée par décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures selon les conditions énumérées à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

#### **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

En dehors des zones éventuellement inondables, la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre est autorisée, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER déclarée lors de l'obtention du Permis de Construire.

Ces dispositions ne s'appliquent à la zone A (agricole), que pour les constructions autorisées dans la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent à la zone Nn (Naturelle), que dans les secteurs non soumis à risques naturels.

#### **ARTICLE 6 - APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à toute construction réalisée sur le territoire communal sous forme de permis de construire ou de déclaration préalable.

#### **ARTICLE 7 - RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, SAUF MENTION PARTICULIERE EXPRESSE CONTRAIRE PAR ZONE**

##### **ARTICLE 7-1 : DISPOSITIONS TECHNIQUES**

##### **ALINEA 7-1-1 : LES ACCES**

Définition: L'accès est la ligne de confrontation entre la partie privative et éventuellement close de la propriété et le chemin ou voie de desserte ouverte à une circulation collective.

L'accès ne devra pas empiéter sur l'emprise des voies publiques existantes ou à créer.

Le franchissement de fossés se fera par des ponceaux ne gênant pas le débit dudit fossé.

Dans tous les cas de figure, les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte par les services généraux, notamment ordures ménagères, de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où leur présence peut présenter un danger pour la sécurité.

Dans le cas de voies en impasse, l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale est exigée.

#### ACCES REGLEMENTES :

Il est précisé que les accès directs sur les R.D : RD 5, RD 114, RD 185, RD 102, sont strictement réglementés : toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale (Renseignements à prendre auprès du service des routes du Conseil Général 34).

#### ALINEA 7-1-2 : LA VOIRIE

Les prescriptions techniques générales ont été intégrées en annexe n°XIII du règlement du PLU, auquel il conviendra de se reporter pour tout projet d'aménagement.

Toute construction, doit être desservie par une voie publique ou privée existante ou à créer.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour. Elles doivent également répondre aux exigences légales en matière d'accessibilité de personnes handicapées, sauf impossibilités techniques démontrées. Les voies en impasse (publiques ou privées), existantes ou à créer ne peuvent desservir plus de 50 logements.

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

Sauf exception signalée dans la zone, l'emprise minimale des voies nouvelles susceptibles d'être intégrées dans le domaine public communal doit comprendre une bande de roulement fixée conformément au classement des bâtiments d'habitation figurant à l'article 3 du titre I de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Voir prescriptions techniques du S.D.I.S. figurant en annexe du présent règlement.

Il est toutefois conseillé dans les opérations nouvelles de prévoir si possible des largeurs de voies intégrant : 2 trottoirs, 1 ou 2 bandes de stationnement et une bande roulante minimum de 6.00 m ou 5.5 mètres selon les cas.

#### ALINEA 7-1-3 : IMPERMEABILISATION DES TERRAINS EAUX PLUVIALES

(Voir Schéma Directeur Pluvial en annexe dans le dossier de PLU).

#### Objectif réglementaire

Le plan de zonage de l'assainissement pluvial est destiné à définir sur la commune les secteurs sur lesquels s'appliquent les différentes prescriptions d'ordre technique et/ou réglementaires. En pratique, ce plan correspond à un découpage de la commune en secteurs homogènes du point de vue soit du risque inondation par ruissellement pluvial, soit des mesures à prendre pour ne pas aggraver la situation en aval.



Il est difficile, voire impossible, d'adapter le réseau existant aux apports nouveaux. Les solutions pour gérer ces eaux pluviales consistent à :

- mettre en place des stockages localisés (solutions alternatives),
- rechercher systématiquement, pour les apports nouveaux, des exutoires autres que le réseau : rejet direct en rivière, infiltration sur place, ... ,
- réduire les apports actuels raccordés aux réseaux existants, notamment unitaires : incitation à la suppression de branchement au réseau public pour infiltration sur place, recherche de nouveaux exutoires, par exemple pour les collecteurs pluviaux.

Concrètement, le zonage pluvial délimité après enquête publique détermine :

- les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, 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 éventuel, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales.

Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Sur toutes les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, une rétention des eaux pluviales est à prévoir dans le périmètre de l'unité foncière. Pour le calcul de la rétention se référer aux préconisations de la Mission inter-services de l'eau (MISE 34).

#### Techniques compensatoires

L'extension, l'adaptation, le redimensionnement des réseaux traditionnels coûtent cher. De plus, dans les opérations d'aménagement, la part du pluvial est importante par rapport à celle des autres réseaux.

Les nouvelles stratégies d'assainissement pluvial offrent la possibilité et l'intérêt d'un transfert partiel ou complet de charge sur les particuliers (solutions alternatives traitant les problèmes à la source) en combinaison avec l'intervention publique.

Ainsi, plutôt que de limiter systématiquement l'imperméabilisation des sols, il peut être envisagé d'axer la politique communale en matière d'urbanisme vers des principes de compensation des effets négatifs de cette imperméabilisation. Il peut ainsi être exigé des aménageurs qu'ils compensent toute augmentation du ruissellement induit par la création ou l'extension de bâtis, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives.

L'objectif de base demeurant la non aggravation de l'état actuel, la réponse offerte par l'imposition de ces techniques privatives est équivalente à une limitation de l'imperméabilisation, sans toutefois priver la collectivité des aménagements (individuels ou collectifs) auxquelles elle peut prétendre.

Les techniques alternatives sus-évoquées reposent sur la réattribution aux surfaces de ruissellement de leur rôle initial de régulateur avant leur imperméabilisation, par rétention et / ou infiltration des volumes générés localement. Elles présentent l'avantage d'être globalement moins coûteuses que la mise en place ou le renforcement d'un réseau pluvial classique. Elles englobent les procédés suivants :

- A l'échelle du particulier : citernes, bassins d'agrément, toitures terrasses, infiltration dans le sol,....
- A l'échelle semi-collective : chaussées poreuses, adjonctions de fossés, de noues, stockage dans bassins à ciel ouvert puis évacuation vers exutoire ou infiltration,...

Note : la mise en œuvre de techniques fondées sur l'infiltration nécessite préalablement une étude de sol à la parcelle, comprenant notamment des tests de perméabilité.

Le dimensionnement de l'ouvrage de rétention dépend de la zone sur laquelle il est inscrit, plus particulièrement de la vulnérabilité du milieu récepteur et / ou du système de collecte dans lesquels il se rejettera. C'est la fonction du zonage pluvial que de distinguer un certain nombre de zone « types » sur lesquelles des mesures compensatoires plus ou moins sévères devront ou ne devront pas être imposées, en fonction de l'état des réseaux et des milieux récepteurs.

Dans ces conditions, et compte tenu du diagnostic précédent, sept types de zones ont été définies.

#### Présentation des zones types

Le schéma directeur pluvial détermine les zones suivantes :

- **ZAD EST** : qu'il n'est pas prévu d'urbaniser dans le cadre du PLU,
- **3 AU** : prévue en urbanisation à court terme.
- **ZAD OUEST**, qu'il n'est pas prévu d'urbaniser dans le cadre du PLU.
- **UD1** : il s'agit de la zone du Capdalièch dont l'urbanisation est terminée.
- **4AU** : il s'agit de la zone du Cannabe, destinée à terme à l'urbanisation sous forme de hameau agricole et d'activités diverses.
- **Nn sl** : il s'agit de la zone d'implantation des équipements sportifs.

**De manière complémentaire**, les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales (RD) doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les Communes et le Département.

#### ALINEA 7-1-4 : EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL ET COLLECTIF

Il s'agit par exemple des canalisations de toutes sortes et des édicules qui les jalonnent. (Transformateurs surpresseurs etc ...)

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt général d'infrastructure, et de superstructure y afférents, peuvent s'implanter en dérogation par rapport aux prescriptions de zones, y compris dans les zones non aedificandi des voies.

Les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, peuvent être autorisés à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure de compatibilité avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité des sites urbains ou ruraux environnants.

### ALINEA 7-1-5 : SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Suite à la loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (article 13) et son décret d'application du 30 mai 1996 et aux arrêtés préfectoraux du 13 mars 2001 relative aux classements des infrastructures de transport terrestre, tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre :

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions acoustiques. Le permis de construire n'aura pas à mentionner la valeur d'isolement. Elles ne seront pas contrôlées lors de la délivrance du permis, le constructeur s'engageant seulement à les respecter

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal :

Route départementale concernée : Route Départementale 5  
Les autres RD 185, RD 102 et RD 114, ne sont pas concernées:

Classement en **catégorie 3**.

**100 m** de part et d'autre de l'axe de la voie pour la **catégorie 3**

Le code de la construction définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments. Dans cette bande, les constructions devront respecter des prescriptions techniques permettant d'assurer une ambiance acoustique normale à l'intérieur des bâtiments.

### ALINEA 7-1-6 : LES DECHETS MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'activités, auront l'obligation de réserver un emplacement, situé sur le terrain d'assiette globale de l'opération ou sur les parcelles individuelles, suffisant pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères. Les normes à prendre en compte seront données par les services techniques compétents.

Il est vivement recommandé de mettre en place des systèmes individuels de compostage lorsque la configuration du terrain le permet.

### ALINEA 7-1-7 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement auront une dimension minimale de 5 mètres par 2,50 mètres. A noter que la largeur minimale pour un emplacement de parking destiné aux personnes à mobilité réduite est de 3,30 mètres.

La largeur des places positionnées longitudinalement le long des voies est ramenée à 2 mètres. Les règles de stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas créer de logements nouveaux. Elles s'appliquent par contre à tout projet créant des logements soumis ou non à autorisation.

Le stationnement dans les programmes de logements collectifs sociaux doit être conforme à la Loi.

Dans les constructions nouvelles, publiques ou privées il est à prévoir pour les garages des deux roues, suivant le système le mieux adapté au projet, un quota de 20% du nombre de logements collectifs, ou suivant les besoins des bâtiments publics ; chaque réalisation individuelle devant pour sa part prévoir dans sa parcelle la possibilité de stationnement des deux roues.

Les parkings non clos existants dans les opérations d'ensemble ne peuvent être supprimés.

#### ARTICLE 7-2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A LA MOBILITE

##### ALINEA 7-2-1 : DEFENSE INCENDIE

Voir en annexe les prescriptions du SDIS.

##### ALINEA 7-2-2 : DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE

Par application de l'article L.321-5-3 du code forestier, on entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

Les obligations de débroussailler incombant aux propriétaires de maison ou de terrain dans la zone des 200 m sont définis par les articles correspondants du Code Forestier

##### ALINEA 7-2-3 : DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toutes les dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

En outre toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement conformément aux dispositions de la loi du 11 février 2005 sur l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

##### ALINEA 7-2-4 : ZONES DE PRESOMPTION DE SITES ARCHEOLOGIQUES

Tout projet situé dans une zone signalée en annexe du règlement sur la carte de présomption de site archéologique doit être soumis à l'(avis de la DRAC.

#### ARTICLE 7-3 : DISPOSITIONS RELATIVES AU VOLET PAYSAGER

##### ALINEA 7-3-1 : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Une libre expression architecturale peut être admise en cas d'utilisation de matériaux et de formes justifiées par le recours aux énergies renouvelables.**

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit est interdite, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

**ALINEA 7-3-2 : IMPLANTATION DES CLOTURES**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti ou rural de la voie et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec les constructions voisines et/ou le paysage dans lequel s'insère la propriété.

En règle générale :

- Les clôtures sont autorisées dans toutes les zones.
- Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en harmonie avec la construction.
- Toutefois, en cas de mise en œuvre de processus ou de matériaux durables dans les constructions, les clôtures pourront évoluer en harmonie avec les matériaux utilisés pour la construction.

**Implantation des clôtures en bordure du Domaine public:**

**Toute implantation de clôtures en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'alignement déposée en mairie.**

Les présentes dispositions s'appliquent à toutes les zones, sauf prescriptions particulières figurant dans le règlement de la zone.

Les clôtures en bordure du domaine public pourront être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait de cet alignement, en fonction de la nature du projet, et avec l'accord des services de la voirie communale. L'emprise comprend pour les voies automobiles : la chaussée, et les trottoirs éventuels, pour toute autre emprise publique, la surface cadastrale. Dans tous les cas le pétitionnaire est tenu pour responsable de la tenue des terres.

**ALINEA 7-3-3 : REMBLAIS ET DEBLAIS**

La topographie du terrain ne devra pas être modifiée par des mouvements de terre excessifs tant en apport (remblais) qu'en extrait (déblais). La hauteur maximale admise entre fonds voisins est de 1 mètre.

Il est rappelé que le PPRI approuvé le 23 septembre 2002 interdit tout remblai en zone inondable.

**ALINEA 7-3-4 : LES PISCINES**

**Les piscines sont autorisées dans toutes les zones sauf prescription particulière à une zone.**

1).Les piscines d'une hauteur de plus de 0.50 m au-dessus du sol naturel ne pourront être implantées **à moins** de 3 mètres de l'alignement.

Les piscines et les plages qui les entourent, d'une hauteur de moins de 0.50 m au-dessus du sol naturel ne pourront être implantées **à moins** de 2 mètres de l'alignement.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou partiellement dans la zone non aedificandi ne pourra ultérieurement être couverte par une construction même de type serre, structure alu, bois et verres.

2).Les piscines d'une hauteur de plus de 0.50 m au-dessus du sol naturel ne pourront être implantées **à moins** de 3 mètres des limites séparatives

Les piscines et les plages qui les entourent, d'une hauteur de moins de 0.50 m au-dessus du sol naturel ne pourront être implantées **à moins** de 2 mètres des limites séparatives

3).Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, etc ....) devront être implantés en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage. La hauteur maximale autorisée pour les « locaux piscines » est de 3,0 m.

#### ALINEA 7-3-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Dans les zones non aedificandi définies par le présent règlement, sont systématiquement autorisés les débords de toitures d'une largeur inférieure ou égale à 0,70 mètres en angle, ou 0.50 mètres en bas de pente.

#### ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE

*Le recours à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages est à privilégier".*

Ces préconisations visent à promouvoir les énergies renouvelables, diminuer l'utilisation des énergies fossiles et rationaliser l'utilisation de l'eau.

##### **Il est recommandé :**

- Pour toutes les constructions neuves et les réhabilitations :
  - D'utiliser les systèmes d'énergie renouvelable (capteurs solaires, biomasse, pompes à chaleur, géothermie...)
  - D'utiliser l'eau brute pour les systèmes d'arrosage lorsque cela est possible.
  - De mettre en place des systèmes de récupérations des eaux pluviales pour alimenter de manière annexe un circuit d'eau non potable (jardins...)
  - De mettre en œuvre une bonne intégration de la construction dans le site (orientation des constructions favorables à l'installation des capteurs solaires...).

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine regroupant dans le centre ancien les fonctions centrales : services et activités diverses, ainsi que l'habitat dense.

Les constructions, anciennes pour la plupart, y sont édifiées en ordre continu.

Le centre moyenâgeux se définit par les voies qui le ceignent. Rue Carnot, Boulevard du Théron, Rue de la Mourade, Place Viala, Rue du Dr Ombras, Rue du Jeu de Ballon. Les immeubles situés de part et d'autre de ces voies sont soumis aux mêmes réglementations.

La zone UA est intéressée par la zone inondable BLEUE BU du PPRI.

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

- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes et des constructions pré-industrialisées dites « mobile-homes ».
- Les anciens véhicules désaffectés
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de déchets de toute sorte visibles ou non de l'extérieur de la parcelle.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) exceptées celles soumises à condition à l'article suivant
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

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

Tout projet à destination d'habitat de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter **au moins 25 % de cette surface à des logements locatifs sociaux**. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération. En cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, cette prescription s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

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

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

#### **1 - Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

#### **2 - Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

- Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

##### 1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Cournonterral

##### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

##### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.



- Eaux Pluviales

Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Pour tout aménagement ou construction n'entrant pas dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, réalisé sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, le projet doit prévoir une rétention à la parcelle basée sur les préconisations de la MISE34.

**3-Electricité Téléphone Télédistribution**

Les branchements et les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

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

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

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

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

- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 (vingt) mètres.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur fond voisin, dans le but de former une unité architecturale.
- Pour des raisons d'intérêt public ou de composition architecturale.  
Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

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

1-/ Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

a) lorsque le projet de construction intéresse au moins un coté d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant sur fond voisin et qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ces 2 cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2-/ Limites séparatives situées au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si l'une des conditions suivantes est remplie:

- Si la hauteur totale de ces constructions est inférieure ou égale à 3,5 mètres.
- Si le projet de construction jouxte une construction existante sur fond voisin en bon état et de hauteur sensiblement égale.
- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

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

#### **Règle générale:**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ( $L = (H1 + H2)/3$ ), avec un minimum de 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes telles que : buanderie, abri bois, local rangement, piscine, local piscine, etc...dans la limite de 4,00m de hauteur totale, ni aux constructions jointes par une liaison architecturale.

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

L'emprise au sol maximale est fixée à 100% de la bande d'implantation de 15 mètres à partir de l'alignement, et 40% de la surface restante de la parcelle.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur

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

Lorsque le terrain 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.

### Hauteur totale

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder R+2 et 12,50 mètres.

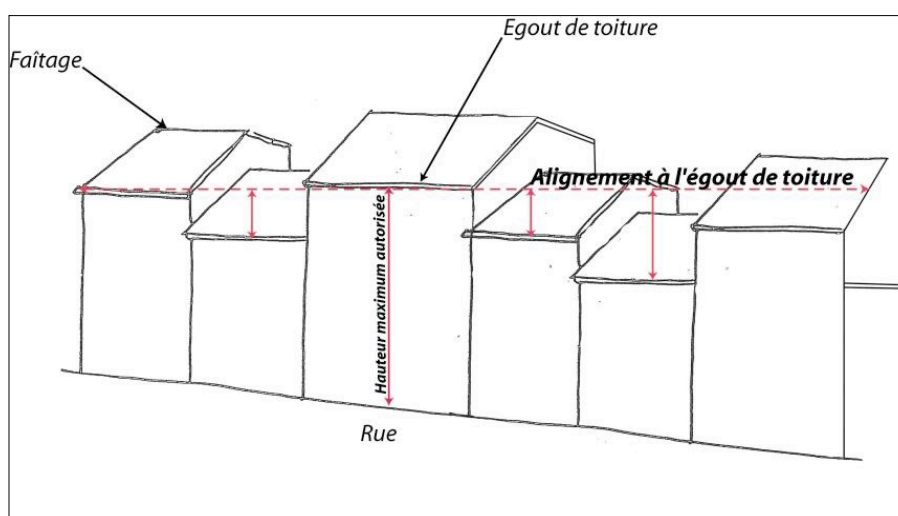
### Hauteur relative

Pour conserver le caractère du centre, pour tenir compte de l'unité architecturale et de la hauteur des constructions existantes, les règles de hauteur à l'égout de toiture doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

La hauteur des constructions à l'égout de toiture ne pourra excéder la hauteur à l'égout de toiture du bâtiment mitoyen le plus élevé. A défaut de bâtiments mitoyens il sera fait référence aux constructions les plus proches.

De plus, la hauteur des constructions à l'égout de toiture doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. ( $H=3/2$  de L).

Au titre des adaptations mineures, et seulement pour des raisons architecturales motivées, il peut être autorisé une tolérance de 1m lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.



***Principe d'alignement en zone UA***

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 dans le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **I. DISPOSITIONS GENERALES**

Les dispositions proposées ne visent en aucun cas à produire un mimétisme des caractéristiques anciennes, classiques ou locales, la conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

En aucun cas les constructions et installations à réaliser ou à modifier ne doivent pas leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

### **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant  
Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnancement des façades existantes.
- Les projets situés le long des voies et espaces publics dont les noms suivent peuvent se voir appliquer l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui dispose :
  - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
  - Liste des voies et espaces publics :  
Place Granier, Boulevard du Théron, Source du Théron, Rue Théron, Rue de la Mourade, Place Viala, Rue de la Chapelle (à partir de la rue des Puits). Place de la Bibliothèque, Rue de la Montée du Château, Rue du Plan de l'Oum, Rue A. Peyre, Place de l'Eglise.  
Rue la Grande Calade (à partir de la rue de la petite calade), Rue Léon Blum, Rue du Dr Malabouche (à partir de la rue de la petite calade), Plan de la Croix, Avenue de la Gare du Midi.

#### **1- Façades :**

La façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; elle présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les façades doivent être : en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, pierre de Pignan ou dans les différents tons d'ocre. Les badigeons peints sont interdits.

Les revêtements bois sont autorisés dans les réalisations contemporaines quand ils participent à la prise en compte des économies d'énergies dans le bâtiment.

#### **Travaux fortement recommandés**

Dans le cas où ces travaux sont exécutés, ces recommandations seront jointes à la déclaration de travaux ou au permis déposé en Mairie.

**Travaux recommandés****1. l'entretien des façades en pierre de taille.**

- Seules les pierres de taille constituées de blocs appareillés à joints fins pourront être laissées apparentes.
- Un enduit protégera les façades constituées de pierres irrégulières à joints larges ne présentant pas d'intérêt du point de vue architectural.
- Les rejointoiements seront réalisés à joints pleins, sans reliefs, ni creux par rapport aux pierres de parement.
- On recherchera une couleur de mortier et une granulométrie de sable qui fondent les joints avec les pierres qui l'accompagnent.
- Une eau forte de liaison sera posée sur l'appareillage soit 1 volume de chaux pour 5 volume d'eau.

**2. les rejointoiements, corps d'enduit et finitions à partir de chaux naturelle, hydraulique ou aérienne, ainsi que le mélange chaux aérienne et chaux hydraulique (NHL + CL)****3. les finitions talochées, teintées en masse par le sable.**

- Un talochage à l'éponge ou toute autre technique concourant à dégager le grain de sable de la laitance superficielle qui l'enrobe, sera bénéfique à l'effet d'ensemble.
- De façon à éviter tout risque de décollements, soufflages, fissurations ... les enduits devront être très ouverts, souples et respirant. Ils seront essentiellement réalisés à partir de chaux naturelles, quelles soient calciques ou hydrauliques. Tout autre type d'enduit sera proscrits
- Cela exclut pour les maçonneries de calcaire hourdées à la chaux, tout enduit dur, rigide, imperméabilisant et fermé.

**4. les finitions talochées, teintées en surface par application d'un lait de chaux sur l'enduit frais et sec.****5. les façades ne nécessitant pas une réfection complète de l'enduit pourront recevoir :**

- l'application d'une finition d'enduit sur l'enduit existant conservé si l'on constate des défauts de surface importants ou la présence d'un relief de surface.
- Les mises en peinture seront assurées, en fonction des contraintes techniques et par ordre de préférence, à l'aide d'un badigeon de chaux, d'une peinture minérale au silicate ou d'une peinture organique microporeuse d'aspect mat.
- Dans tous les cas, le recours à des aspects nuancés en dernière couche sera préférable (transparence, effet de fil ...)
- On préférera l'application à la brosse pour la dernière couche. Elle atténue l'uniformité des grandes surfaces peintes et permet de nuancer.
- La confection des teintes sur chantier à partir de terres et d'ocres en poudre sera également conseillée. Elle évite les risques de « dérapage » de teinte lors du passage de l'échantillon à la grandeur réelle.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm

**2 – Ouvertures et menuiseries :**

Pour les constructions existantes : le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

« Les remaniements d'ouvertures en façades, dont certains sont indispensables pour l'amélioration de l'habitat, peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires, verticales sont respectées (plus haute que large) ».

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois, et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois à grandes lames, seront dans la mesure du possible maintenus et restaurés. Aussi, en raison des sections, des profils et de leur aspect général, les menuiseries en PVC ne constituent pas une disposition de référence.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- les dispositions des portes de garage au nu de l'intérieur des façades
- le respect du matériau traditionnel comme le bois et le respect de proportions

**Ne seront pas autorisés pour ces mêmes raisons :**

- l'emploi de matériaux brillants (tôles aluminium naturelles non satinées, verrières).
- les portails sur rails extérieurs disposés en façades

### **3- Toitures :**

#### 1) Toiture à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérise le centre ancien. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faîtages et lignes d'égouts.

Les toitures doivent être en tuiles canal, de tonalité non uniforme, claire.

Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35%.

#### 2) Toiture existante :

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture.

Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou en terre cuite vernissées.

Les dauphins en fonte existants seront conservés et restaurés. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, et placées en limite de façade.

Ne sont pas autorisées : les gouttières et descentes d'eau pluviales en PVC.

#### Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne ;

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

#### 3) Ouverture en toiture :

Les ouvertures en toiture type « châssis tabatière », sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 1,50 m•.

(Châssis tabatière : ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'aluminium, etc ...).

Dans les deux cas de toiture existante ou à créer, il pourra être dérogé aux paragraphes précédents dans les cas suivants :

- Sauf dans le centre ancien moyenâgeux, la réalisation de crevés de toiture en terrasse, dits « tropéziennes » pourront être exécutés sur la pente de toiture non vue de l'espace public, afin de conserver l'harmonie du centre ancien.

« Les toitures terrasses seront admises en éléments de jonction ou en tant qu'organisation technique et architecturale des toitures (assemblage cohérent des toitures) représentant au plus 20 % de la surface totale de la couverture, sauf dans le centre ancien moyenâgeux défini ci-dessus où elles sont interdites »

#### **4 – Abris de jardins**

Les toitures des abris de jardin en bois de moins de 7 m<sup>•</sup> pourront déroger aux règles énoncées ci-dessus.

#### **5- Equipements et façades :**

##### 1) Grilles et gardes corps :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées.

Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Cournonterral.

##### 2) Conduits et souches de cheminées :

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice. Ils sont interdits, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

##### 3) Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise.

Les balcons donnant sur la voie peuvent être admis dans la limite de 50 cm de profondeur.

##### 4) Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrier et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

##### 5) Gaines d'appareils de ventilation :

L'installation de gaines d'appareils de ventilation est interdite en apparent en façade. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

##### 6) Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum par rapport au nu des façades. Les écoulements des compresseurs devront être guidés vers les caniveaux ou les canalisations d'eau pluviale, sans ruissellement sur les trottoirs.

### 7) Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture. Dans ce cas, la teinte des capteurs sera celle qui s'harmonise le mieux avec la toiture.

Les capteurs solaires photovoltaïques seront proportionnés à la toiture sur laquelle ils sont posés.

### 8) Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques.

Dans les immeubles collectifs, les paraboles collectives sont obligatoires.

### 9) Lignes courant fort et courant faible :

Lors de la réhabilitation d'immeubles anciens, il est demandé dans toute la mesure du possible, qu'un effort particulier soit fait dans le traitement des réseaux secs courants en façade.

Lors de la création d'immeuble, ou en reconstruction d'immeuble, les réseaux de façades seront supprimés.

## **6- Clôtures :**

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée en moellons de pierre. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

## **7- Vitrines commerciales :**

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les seuils des boutiques seront réalisés soit en pierre massive, soit habillés par une plaque de métal. Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.



## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

### Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques et sur le terrain d'assiette de l'opération. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel, ainsi que toutes créations de logement nouveau dans un bâti existant soumis ou non à autorisation, au moins deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de commerces courants d'une superficie supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher globale (superficie de vente + réserves), une surface affectée au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec un minimum de 2 places de stationnement par commerce.
- pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les constructions à usage hospitalier, une place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage hôtelier une place de stationnement pour deux lits.
- pour les constructions à usage de salles de spectacle et de réunion, les restaurants : une surface affectée au moins égale à 25% de la capacité d'accueil.

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

### Modalités d'application

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement sur le terrain d'assiette pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé à réaliser ou acquérir par acte notarié authentique, dont copie sera communiqué à la Mairie, les places de stationnement sur un terrain situé au voisinage immédiat, à moins de 100 m de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Nota : les places de stationnement existantes sur l'unité foncière, ne pourront être supprimées et remplacées par le paiement d'une taxe. Elles ne pourront pas être recomptabilisées dans les emplacements proposés dans les 100 mètres. Elles devront être réinstallées sur place.

Cas particuliers : se reporter aux dispositions de l'alinéa 7-1-7 de l'article 7 du titre I des Dispositions générales

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute mesure du possible.

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone n'est pas réglementé.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB (Uba, Ubb)

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'implantation d'une opération d'ensemble comprenant des logements et des services, à l'emplacement de la zone sportive actuelle.

La zone UB est divisée en deux secteurs :

- **Uba** voué à recevoir de l'habitat collectif principalement
- **Ubb** voué à recevoir de l'habitat individuel groupé dense, et habitat individuel plus aéré.

La zone UB est intéressée par les préconisations définies au schéma directeur d'assainissement eaux pluviales.

La zone UB est intéressée par la zone inondable BLEUE BU du PPRI.

La zone devra faire l'objet d'un plan global d'aménagement conforme aux orientations d'aménagement figurant dans le dossier de PLU.

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

- Toute construction ou aménagement n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'ensemble conforme aux orientations d'aménagement.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes y compris habitat mobile.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement hors celles autorisées à l'article UB2.
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

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

Tout projet à destination d'habitat de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter **au moins 25 % de cette surface à des logements locatifs sociaux et comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux**. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération. En cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, cette prescription s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

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

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

Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

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

#### **1 - Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

#### **2 - Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

Les voies en impasse peuvent voir leur longueur limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

- Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

##### 1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Courronterral

##### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

##### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

- Eaux Pluviales

Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Le projet d'ensemble fera globalement l'objet d'une étude d'application de la Loi sur l'eau.

### **3-Électricité Téléphone Télédistribution Éclairage**

Les branchements et les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementé.

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

### ***Secteur UBa :***

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait.

« Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ou à créer »

### ***Secteur UBb :***

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul sera de 3 m au minimum.

« Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ou à créer. Une implantation différente pourra être autorisée dans le cadre d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement,...) ».

En secteur UB, une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

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

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives latérales, excepté pour les limites séparatives extérieures de la zone.

Dans le cas d'une implantation en recul des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à 3 m sans jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

« Une implantation différente pourra être autorisée dans le cadre d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement,...) excepté sur le périmètre de l'opération où la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à 3 m sans jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ».

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur :**

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

#### Hauteur totale

Pour le secteur UBb, la hauteur totale des constructions est fixée à 9.00 mètres.

Pour le secteur UBa, la hauteur totale des constructions est fixée à 15.00 mètres (R+2 + attique) y compris les niveaux voués au stationnement des véhicules.

### **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

#### **Volumes**

Les constructions nouvelles auront des volumes simples, facilement identifiables.

**Toitures :**

Les toitures des bâtiments seront soit en pente recouvertes de tuile de type « canal », de teinte claire sans mélange de couleur, soit sous forme de toitures-terrasses. Les toitures-terrasses sont autorisées partiellement. Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les terrasses pourront recevoir un aménagement paysager.

**Abris de jardins**

Les toitures des abris de jardin en bois de moins de 7 m• pourront déroger aux règles énoncées ci-dessus.

**Façades**

Toutes les façades des constructions et des annexes seront traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux. Les façades aveugles doivent être obligatoirement architecturées. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches –avancées de toitures) devront être habillées. Les revêtements bois sont autorisés.

**Superstructures**

Les équipements de superstructures tels que, locaux d'ascenseurs, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation seront soit intégrés sous les toitures soit regroupés en terrasse et habillés par des éléments en claire-voie formant des volumes simples. Les conduites et gaines horizontales visibles en toiture sont interdites.

**Couleurs**

Les façades des constructions recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs sombres ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggia ou second plan.

**Clôtures**

Les clôtures donnant sur le domaine public seront traitées avec soin, dans les mêmes gammes de coloris que les bâtiments. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètre. Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, claustras, ou de ferronneries. Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,60 mètre maximum.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposés en fonction de la topographie des lieux :

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

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

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

### ***Secteur UBa :***

1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

1,5 place de logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces courants ou de bureaux, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50% de la surface de plancher.

### ***Secteur UBb :***

Logement individuel : 2 places de stationnement par logement

Logement groupé : 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

1,5 place par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ***Stationnement des vélos :***

Dans les programmes de logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un local pour les vélos d'une taille minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers : se reporter aux dispositions de l'alinéa 7-1-7 de l'article 7 du titre I des Dispositions générales

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

Les espaces libres (espaces communs et privatifs non construits) doivent représenter 20 % du terrain d'assiette support de l'opération. Les espaces libres maintenus « en pleine terre » devront représenter 20 % des espaces libres.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres non destinés à être incorporés dans le domaine public recevront un traitement paysager.

Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères du quartier, et adaptées au climat méditerranéen. Les essences méditerranéennes de garrigue doivent être privilégiées.

Prise en compte de l'article L 322-3 du code forestier concernant le débroussaillage obligatoire.

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

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé



### CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD (UD1, UD2)

#### Caractère de la zone

Cette zone urbaine a vocation d'habitat individuel diffus voire lâche ou groupés, de services et d'activités compatibles.

Elle se compose des secteurs suivants :

- UD 1, zone du Capdalièch ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du POS, et susceptible de recevoir logements collectifs et individuels, et un commerce important. Elle est composée des secteurs UD1a, et sous-secteurs UD1a1, UD1a2, UD1a3, UD1b, UD1c, UD1e
- UD 2, le reste de la zone recevant principalement de l'individuel et des services, dont une maison de retraite, et un établissement destinés aux séniors.

La zone UD est intéressée

- par les zones BLEUE BU et ROUGE R définies au PPRI.

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

Les installations classées, sauf autorisées à l'article UD 2, les carrières, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les affouillements de sol non liés à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les constructions d'exploitation agricole ou forestière, les stationnements de caravanning, les habitations légères de loisirs, les constructions d'entrepôt excepté ceux autorisés sous condition à l'article suivant.

#### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU/ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Tout projet à destination d'habitat de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter **au moins 25 % de cette surface à des logements locatifs sociaux**. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération. En cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, cette prescription s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

#### **Sont admises sous condition en zone UD 2 :**

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

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

**§1- Sont admises sous condition en zone UD 1:**

- En secteur UD 1a : Les constructions à usage d'habitation ou de service sous forme d'individuels diffus.
- En secteur UD 1b : Les constructions à usage d'habitation sous forme d'individuels groupés.
- En secteur UD 1c : Les constructions à usage d'habitation sous forme d'habitat collectif vertical.
- En secteur UD 1e: la construction de commerces, d'entrepôts commerciaux, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au §2 ci-après.

**§2 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :****Pour le secteur UD 1e :**

- Pour le secteur UD 1e :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que :

- Si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone, et que si elles font partie du volume des établissements qui y sont liés.
- Si la SURFACE DE PLANCHER globale des logements ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

Pour tous les secteurs :

**Les constructions réalisées dans l'emprise d'une zone inondable doivent être conformes à la réglementation du PPRI**

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

Les aires de stationnement ouvertes au public.

**ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

**2 - Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

Les voies en impasse sont interdites dans le secteur UD1.

**ARTICLE UD 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

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

## **2 - Assainissement**

### 2.1 - Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### 1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Courronterral

#### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

### 2.2 - Eaux pluviales

- Eaux Pluviales

#### Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Pour tout aménagement ou construction n'entrant pas dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, réalisés sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, le projet doit prévoir une rétention à la parcelle basée sur les préconisations de la MISE 34.

## **3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution - Éclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

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

Non règlementé

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

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

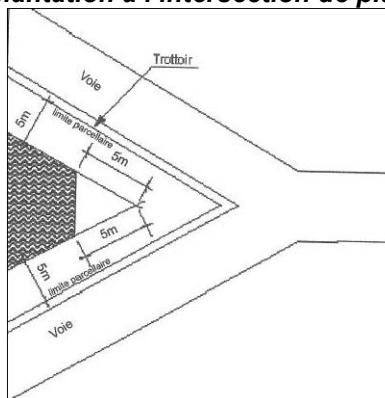
- lorsque le projet jouxte une construction existante sur un fond voisin, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble.

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

En tous secteurs : Le recul minimal par rapport à la déviation de la R.D 5 est fixé à

- 35 m de l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation
- 25 m de l'axe pour les autres bâtiments
- 10 m de l'alignement pour les bassins des piscines.

### ***Règle d'implantation à l'intersection de plusieurs voies***



### **Autres emprises publiques :**

Le recul n'est pas réglementé.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

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

En UD2 :

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

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- dans le cas de constructions annexes (telles que garage, remise, abri ...), si leur hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m et si leur emprise au sol est au plus égale à 25 m<sup>2</sup>.
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

En UD1 :

En secteur UD1c, 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 10 mètres, et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

En secteur UD1b : La construction en limite séparative entre les lots composants le secteur est possible.

En secteur UD1a1: La construction en limite séparative est possible, si la longueur minimale de la construction en limite est supérieure à 8 mètres, et le recouvrement des constructions sur la limite des parcelles au moins égal à 3 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ne touchant pas la limite séparative au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres, et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

En secteur UD1a2 : 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 4 mètres ou 5 mètres suivant indications du plan parcellaire, et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- obligatoire dans les conditions fixées par le plan d'orientations, la longueur minimale de la construction en limite devant être supérieure ou égale à 8 mètres.  
Le recouvrement en plan des constructions réalisées de part et d'autre de la limite commune doit être au moins égal à 3 mètres.
- admise pour les garages seulement dans les conditions fixées au plan d'orientations. La longueur minimale admise pour les garages étant de 6.00 mètres  
Le recouvrement en plan des garages réalisés de part et d'autre de la limite commune doit être au moins égal à 3 mètres.

- admise dans les zones non aedificandi situées de part et d'autre des limites mitoyennes jouxtant les voies, s'il s'agit d'une construction annexe ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur totale et 3 mètres de largeur, tel que garage, remise etc. qui peut être édifiée en limite séparative sous réserve que son emprise au sol ou sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>.

Le recouvrement en plan des constructions réalisées de part et d'autre de la limite commune doit être au moins égal à 3 mètres.

En secteur UD1a3 : 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 4 mètres ou 5 mètres suivant indications du plan parcellaire, et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- possible si la longueur de la construction en limite est supérieure ou égale à 8 mètres. Le recouvrement en plan des constructions réalisées de part et d'autre de la limite commune doit être au moins égal à 3 mètres.
- admise dans les zones non aedificandi situées de part et d'autre des limites mitoyennes jouxtant les voies, s'il s'agit d'une construction annexe ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur totale et 4 mètres de largeur, tel que garage, remise etc. qui peut être édifiée en limite séparative sous réserve que sa surface de plancher ou son emprise au sol soit inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>.
- Le recouvrement en plan des constructions réalisées de part et d'autre de la limite commune doit être au moins égal à 3 mètres.

En tous secteurs, une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

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

En UD2 :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée  $L=H$ .

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture  $L=H/2$ .

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que : buanderie, abri bois, local rangement, piscine, local piscine, etc...d'une hauteur maximale de 4 m : ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale.

**En secteur UD1 la distance (débords de toitures de 0.60 m au moins non comptabilisées) entre bâtiments non jointifs est fixée à 4 mètres au moins.**

**ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

En UD2 :

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé.

**ARTICLE UD 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

En UD2 :

**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

**Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 mètres et R+1 au dessus du terrain naturel. Pour les équipements Publics et Sociaux, cette hauteur est fixée à 12 mètres et R+2.

**En secteur UD1 : Pour le secteur UD 1c, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2. Pour les autres secteurs, la hauteur est fixée à 8.50 m et R+1**

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes, sauf si le projet propose un processus et des matériaux inscrits dans le développement durable :

**1 -Toitures**

En tous secteurs sauf UD1 c, UD1 e,

Les toitures seront en tuile canal ou similaire de teinte claire. Pour les vérandas on admettra des matériaux transparents non réfléchissants.

Cependant, les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toit, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les toitures doivent ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35%.

En secteur UD1 c :

Les toitures terrasses partielles non accessibles sont admises.

En secteur UD1 e :

Les toitures à pente faible, les toitures courbes et les terrasses non accessibles sont admises. Dans le cas de pente faibles, la toiture sera rendue non visible depuis l'extérieur du bâtiment.

## **2 - Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Elles seront couleur pierre de Pignan ou dans différents tons d'ocre. Les revêtements bois sont autorisés.

## **3 - Clôtures**

Tout mur de clôture doit être enduit et composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En secteur UD1 : se reporter aux orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU.

En UD2 :

La hauteur totale de la clôture sera limitée à 2,00 mètres.

## **4 - Matériaux proscrits**

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

## **5- Capteurs photovoltaïques.**

La mise en œuvre de panneaux solaires sur les toitures doit faire l'objet d'une parfaite intégration dans la pente des toitures.

Dans le secteur UD2, toute utilisation de matériaux en couverture ou en façade destinés à favoriser l'emploi d'énergies renouvelable permettra de déroger aux paragraphes ci-dessus.

## **6- Abris de jardins**

Les abris de jardin en bois de moins de 7 m<sup>•</sup> peuvent avoir des pentes et des revêtements de toitures différents de celles exigés ci-dessus. Les toitures terrasses sont autorisées

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

### Prescriptions générales

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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>•</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

En UD2 :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement
- Pour les commerces courants et les bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface du plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hospitalier, une place de stationnement par chambre.



- Pour les constructions à usage hôtelier une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les constructions à usage de salles de spectacle et de réunion, les restaurants: une surface affectée au moins égale à 25% de la capacité d'accueil.

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

#### En secteur UD1 :

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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. La superficie, peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Il est exigé :

En tous secteurs sauf UD1c au moins deux places de stationnement par logement sont à réaliser sur la parcelle, dont une ouverte sur la voie publique.

En UD1c : deux places de stationnements par logement, sauf en cas de construction de logements sociaux, ou le nombre d'emplacements de stationnement peut être ramené à UN par logement, à réaliser sur la parcelle

Pour les services autorisés, il est demandé une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de SDP.

Les aires de stationnement réalisées sur les espaces privés ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Cas particuliers : se reporter aux dispositions de l'alinéa 7-1-7 de l'article 7 du titre I des Dispositions générales

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

En UD2

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées.

Dans les groupes d'habitation et les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 1 ha, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres communs.

L'implantation des constructions sur des terrains boisés devra préserver le maximum d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **En secteurs UD1 :**

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et paysagées.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées : au minimum un arbre de haute tige pour 3 parkings.

Les arbres de haute tige existants sont à conserver et à protéger.

Prise en compte de l'article L 322-3 du code forestier concernant le débroussaillage obligatoire.

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

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

- 0,40 pour le secteur UD 2.
- Pour le secteur UD1,
  - 0,30 pour les secteurs UD1 a
  - 0,50 pour le secteur UD1 b
  - 0,80 pour le secteur UD1 c
  - 0,20 pour le secteur UD1 e

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, maison de retraite et maison de séniors, ni aux équipements d'infrastructure.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée exclusivement aux activités vini-viticoles de la cave coopérative.

Tout changement d'affectation devra faire l'objet d'une modification de PLU.

La zone UE est intéressée par les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

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

Les occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation de la cave coopérative, et à la vente de vin.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont admises sous condition :

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation de la cave coopérative.
- Les équipements techniques d'infrastructure.

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

#### **1 - Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

#### **2 - Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

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

##### a) Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### 1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Cournonterral

### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### b) Eaux pluviales

- Eaux Pluviales

Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Pour tout aménagement ou construction n'entrant pas dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, réalisé sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, le projet doit prévoir une rétention à la parcelle basée les préconisations de la MISE 34.

### **3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementé.

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

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

- 6 mètres de l'alignement des voies publiques.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé

**ARTICLE UE 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

**ARTICLE UE 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.

**ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

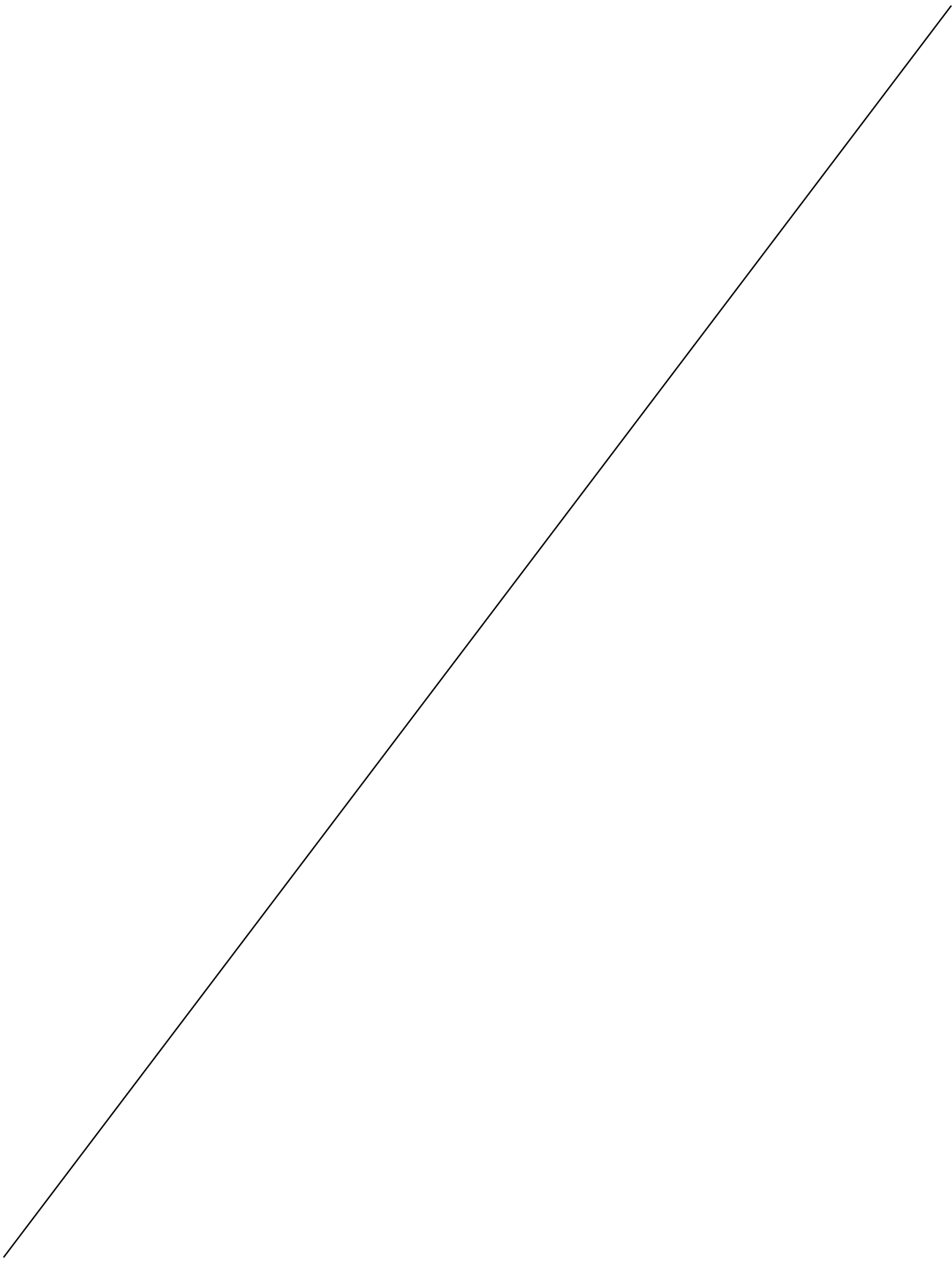
Les plantations existantes doivent être maintenues, en cas d'impossibilité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Prise en compte de l'article L 322-3 du code forestier concernant le débroussaillage obligatoire.

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,50.



## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

### **CHAPITRE I – Zone 1 AU**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine à vocation d'habitat et de services déjà fortement occupée.

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme. Cependant, une urbanisation immédiate peut être admise sous réserve que les réseaux publics soient réalisés ou renforcés en fonction de la demande de la Commune, selon l'échéancier qu'elle aura programmé.

Cette zone est intéressée par les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

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

- Les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations
- les caravanes et mobil-home.
- Les carrières.
- Les installations de camping, parcs résidentiels de loisirs, dépôts et installations visées à l'article R 443.1 du Code de l'Urbanisme.
- construction d'exploitation agricole et forestière,
- construction d'entrepôt.

#### **ARTICLE 1-AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Tout projet à destination d'habitat de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter **au moins 25 % de cette surface à des logements locatifs sociaux**. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération. En cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, cette prescription s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Sont notamment admises sous condition :

- les constructions à usage d'habitat et de service uniquement, les aires de stationnement ouvertes au public ou privées.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt général.
- Les équipements publics d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

##### **2 - Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 - Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### 1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Courronterral

#### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### 2.2 - Eaux pluviales

- Eaux Pluviales

##### Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Pour tout aménagement ou construction n'entrant pas dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, réalisé sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, le projet doit prévoir une rétention à la parcelle basée les préconisations de la MISE34

### **3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution - Éclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.



**ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

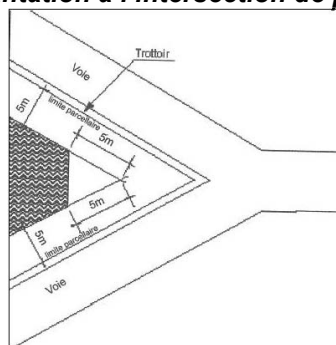
**ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante sur un fond voisin, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble.

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

***Règle d'implantation à l'intersection de plusieurs voies***

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

**ARTICLE 1 AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans l'un des cas suivants :

- lorsque la construction a une largeur de façade inférieure ou égale à 14 mètres.
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- dans le cas de constructions annexes (telles que garage, remise, abri ...), si leur hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m, si leur surface de plancher ou leur emprise au sol est au plus égale à 25 m<sup>2</sup>.
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

### **ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée  $L=H$ .

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4m de hauteur totale.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture  $L=H/2$ .

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé.

### **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

#### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

**Hauteur totale**

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 8,50 m, le nombre de niveaux n'excédant pas 2.

**Hauteur relative**

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

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

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

**ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans le cas de réalisations prenant en compte un processus et des matériaux durables, il pourra être dérogé aux prescriptions ci-après.

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 aux paysages urbains.

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

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

**1 – Toitures :**

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire, sauf pour les vérandas.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les toitures des abris de jardin en bois de moins de 7 m<sup>•</sup> pourront déroger aux règles énoncées ci-dessus.

**2 – Façades :**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Elles seront couleur pierre de Pignan ou dans différents tons d'ocre. Les revêtements bois sont autorisés..

**3- Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2.00 m.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

**4- Matériaux proscrits :**

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

### **5- Capteurs solaires, compresseurs :**

Les capteurs solaires pourront être positionnés en toiture, en façades, au sol. Dans le cas de positionnement en toiture, ils devront impérativement suivre la pente du toit.  
Les compresseurs de climatiseurs, devront être encastrés, ou non vus depuis l'espace public.

### **6- Les terrassements :**

Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits, notamment sur les parcelles à forte déclivité.

## **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

### Prescriptions générales

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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Cette superficie peut être réduite dans le cas de fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement créé.
- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.
- pour les établissements commerciaux : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

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

### Modalités d'application

Le constructeur peut être quitte de ces obligations conformément à la législation en vigueur.

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipement collectif et public, ainsi que pour les ensembles collectifs d'habitat (collectifs ou groupements).

Cas particuliers : se reporter aux dispositions de l'alinéa 7-1-7 de l'article 7 du titre I des Dispositions générales

**ARTICLE 1 AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

Prise en compte de l'article L 322-3 du code forestier concernant le débroussaillage obligatoire.

**ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul. Toutefois, dans tous les secteurs de la zone 1 AU, pour les occupations et utilisations du sol admises après équipement, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.20.

## CHAPITRE II - Zone 2 AU

### Caractère de la zone

Cette zone non équipée est destinée à l'implantation d'activités après réalisation ou renforcement des divers équipements. Cependant par anticipation sur la réalisation par la commune des équipements publics, ces activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions.

Elle s'applique à la zone dite : Les Joncasses.

Cette zone est intéressée par les prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales.

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'ARTICLE 2 AU 2 sont interdites

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

Tout projet à destination d'habitat de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter **au moins 25 % de cette surface à des logements locatifs sociaux**. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération. En cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, cette prescription s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Sont notamment admises sous condition :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- les aires de stationnements ouvertes au public.
- les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités sous réserve des conditions fixées au **§ II ci-après**, et sous réserve qu'elles soient non polluantes.
- les constructions à usage hôtelier, de bureaux et de services, liées à la zone sous réserve des conditions fixées au **§ II ci-après**.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au **§ II ci-après** et sous réserve qu'elles soient liées à des activités non polluantes.

**§ II Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après,**

- Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et services généraux de la zone et que si elles sont réalisées à l'intérieur du volume global de la construction. Il ne sera de plus autorisé qu'une seule construction d'habitation par activité.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

## **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

### **2 - Voirie**

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

## **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

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

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'eau potable, les captages particuliers seront admis sur autorisation de l'autorité sanitaire et implantés conformément aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental (ARTICLES 10, 11 et 15). Le raccordement au réseau public deviendra obligatoire dès sa réalisation.

### **2 - Assainissement**

#### *2.1 - Eaux usées*

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### 1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Cournonterral

#### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

## 2.2 - Eaux pluviales

### • Eaux Pluviales

#### Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Pour tout aménagement ou construction n'entrant pas dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, réalisé sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, le projet doit prévoir une rétention à la parcelle basée sur les préconisations de la MISE 34

## **3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution - Éclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 2 AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Toute construction nécessitant un captage particulier et un système d'assainissement autonome, ne sera admise que dans la mesure où la superficie minimum de la parcelle est de 4000 m<sup>2</sup>. Dans tous les autres cas, il n'est pas fixé de superficie minimum.

## **ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes

- 25 m de l'axe des voies à grande circulation (déviation de la R.D. 5)
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques y compris RD non classées à grande circulation.

Pour les constructions à usage de bureau et d'habitation la distance de 25 m est portée à 35 m.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales. Toutefois par rapport à l'alignement de la RD5, les piscines devront respecter un recul minimal de 10 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

## **ARTICLE 2 AU 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions à usage d'activité doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 m.
2. La construction en limite séparative est autorisée pour autant que les mesures de sécurité réglementaires soient prises.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.



3. Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives 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 4 mètres.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

### **ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

### **ARTICLE 2 AU 9- EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m pour tout bâtiment à usage d'activité. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux.

### **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

### **ARTICLE 2 AU 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.

Réservation minimale :

a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

b) pour les établissements industriels

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut-être réduit, sans être inférieur à une place, par tranche de 200 m<sup>2</sup> de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>.

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

c) pour les établissements commerciaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher du dit établissement.

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention doivent être réservées.

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

Cas particuliers : se reporter aux dispositions de l'alinéa 7-1-7 de l'article 7 du titre I des Dispositions générales

**ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Prise en compte de l'article L 322-3 du code forestier concernant le débroussaillage obligatoire.

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En l'absence d'équipement, le C.O.S est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises après réalisation des équipements, le C.O.S est fixé à 0,50.

### CHAPITRE III - Zone 3 AU

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine à vocation d'habitat et de services avec un pourcentage de logements sociaux important. Elle située au Nord Est de la partie agglomérée de la commune en continuité de celle-ci, entre la RD 5 et l'ancienne voie ferrée d'intérêt local.

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme. Une urbanisation immédiate peut être admise sous réserve que les réseaux publics soient réalisés ou renforcés en fonction de la demande de la Commune, selon l'échéancier qu'elle aura programmé.

***En l'absence de projet d'ensemble la zone ne peut être urbanisée.***

***Toutefois, si un projet d'aménagement ne s'inscrit pas en totalité dans le périmètre de la zone mais couvre néanmoins une superficie représentant au minimum 80% de la zone, celle-ci pourra être urbanisée dès lors qu'il sera possible, pour le reste de la zone, de s'urbaniser correctement dans le respect de l'orientation d'aménagement du PLU.***

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée présentant des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques.

Pour favoriser l'intégration du futur quartier dans son environnement, la zone a été divisée en 2 secteurs afin de :

- prendre en compte des variations d'implantation et de hauteur pour assurer une bonne intégration des constructions grâce un épannelage adapté au site,
- d'assurer une diversité des fonctions urbaines et de l'habitat.

Le **secteur 3AUa** est destiné principalement à de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé dense ainsi qu'aux équipements publics.

Le **secteur 3AUb** est destiné à de l'habitat groupé et individuel.

Cette zone est intéressée par les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

#### **ARTICLE 3-AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

#### **ARTICLE 3-AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Tout projet à destination d'habitat de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter **au moins 25 % de cette surface à des logements locatifs sociaux et comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux**. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération. En cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, cette prescription s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine. ».

***En l'absence de projet d'ensemble la zone ne peut être urbanisée.***

***Toutefois, si un projet d'aménagement ne s'inscrit pas en totalité dans le périmètre de la zone mais couvre néanmoins une superficie représentant au minimum 80% de la zone, celle-ci pourra être urbanisée dès lors qu'il sera possible, pour le reste de la zone, de s'urbaniser correctement dans le respect de l'orientation d'aménagement du PLU.***

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, sont notamment admises sous condition :

- les constructions à usage d'habitat et de service uniquement, les aires de stationnement ouvertes au public ou privées.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt général.
- Les équipements publics d'intérêt général.

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

#### **1 - Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

#### **2 - Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

### **ARTICLE 3 AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **2.1 - Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

##### **1. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Cournonterral

##### **2. Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### 2.2 - Eaux pluviales

- Eaux Pluviales

##### Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Pour tout aménagement ou construction n'entrant pas dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, réalisé sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, le projet doit prévoir une rétention à la parcelle basée sur les préconisations de la MISE 34.

### **3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution - Éclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE 3 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE 3 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être de 3 m minimum. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites où à créer

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

**ARTICLE 3 AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées « en limite séparative » ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Cas particulier des piscines : se reporter à l'article 7 alinéa 7-3-4 du titre I des dispositions générales.

**ARTICLE 3 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ( $L=(H1+H2)/3$ ).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur le même fond ne peut être inférieure à 3 m.

**ARTICLE 3 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

**ARTICLE 3 AU 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

**Hauteur totale**

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à

**Sous-secteur 3AUa : 12 m**

**Sous-secteur 3AUb : 8 m**

### **ARTICLE 3 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

#### ***Volumes***

Les constructions nouvelles auront des volumes simples, facilement identifiables.

#### ***Toitures :***

Les toitures des bâtiments seront soit en pente recouvertes de tuile de type « canal », de teinte claire sans mélange de couleur, soit sous forme de toitures-terrasses. Les toitures-terrasses sont autorisées partiellement.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les terrasses pourront recevoir un aménagement paysager.

#### ***Abris de jardins***

Les toitures des abris de jardin en bois de moins de 7 m• pourront déroger aux règles énoncées ci-dessus.

#### ***Façades***

Toutes les façades des constructions et des annexes seront traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux. Les façades aveugles doivent être obligatoirement architecturées. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches –avancées de toitures) devront être habillées.

Les revêtements bois sont autorisés.

#### ***Superstructures***

Les équipements de superstructures tels que, locaux d'ascenseurs, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation seront soit intégrés sous les toitures soit regroupés en terrasse et habillés par des éléments en claire-voie formant des volumes simples. Les conduites et gaines horizontales visibles en toiture sont interdites.

#### ***Couleurs***

Les façades des constructions recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs sombres ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggia ou second plan.

#### ***Clôtures***

Les clôtures donnant sur le domaine public seront traitées avec soin, dans les mêmes gammes de coloris que les bâtiments. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, claustras, ou de ferronneries. Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,60 mètre maximum.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposés en fonction de la topographie des lieux :

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

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

### **ARTICLE 3 AU 12 - STATIONNEMENT**

#### Prescriptions générales

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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### **Secteur 3AUa :**

1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

1,5 place par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces courants ou de bureaux, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50% de la surface de plancher.

#### **Secteur 3AUb :**

Logement individuel : 2 places de stationnement par logement

Logement groupé : 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

1,5 place par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cas particuliers : se reporter à l'article 7 alinéa 7-1-7 du titre I des dispositions générales

#### **Stationnement des vélos :**

Dans les programmes de logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un local pour les vélos d'une taille minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 3 AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres (espaces communs et privatifs non construits) doivent représenter 20 % du terrain d'assiette support de l'opération. Les espaces libres maintenus « en pleine terre » devront représenter 20 % des espaces libres.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres non destinés à être incorporés dans le domaine public recevront un traitement paysager.

Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères du quartier, et adaptées au climat méditerranéen. Les essences méditerranéennes de garrigue doivent être privilégiées.

Prise en compte de l'article L 322-3 du code forestier concernant le débroussaillage obligatoire.



**ARTICLE 3 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul. Toutefois, dans tous les secteurs de la zone 3 AU, pour les occupations et utilisations du sol admises après équipement, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

## **CHAPITRE IV – ZONE 4AU**

### **Caractère de la zone**

La zone 4AU, située au lieu-dit Cannabe, désigne un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'un parc d'activités économiques, un hameau agricole comprenant des points de vente permettant la valorisation de la production agricole locale, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public.

La zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 4AU2,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce de détail,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux et de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

### **ARTICLE 4AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **1- Modalités et conditions d'urbanisation**

Les constructions nouvelles seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, constituée en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

#### **2- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- les constructions à usage d'habitation liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et nécessaire à une exploitation agricole, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o que l'habitation soit édifiée simultanément ou postérieurement à la construction ou installation à laquelle elle se rapporte,
  - o que la surface de plancher de l'habitation n'excède pas 120 m<sup>2</sup>, y compris les annexes,
  - o le cas échéant, que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à laquelle elle se rapporte.

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements d'activités admis sur la zone, à raison d'un logement par établissement et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o que l'habitation soit édifée simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité auquel elle se rapporte,
  - o que la surface de plancher de l'habitation n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, y compris les annexes,
  - o que l'habitation soit intégrée au volume principal du bâtiment d'activité auquel elle se rapporte.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

### **3- Constructions existantes :**

Sont admises les extensions des habitations existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à cette même date et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

## **ARTICLE 4AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès à la zone se fera à partir d'un accès unique raccordé au rond-point aménagé sur la R5 tel que localisé au schéma des orientations d'aménagement et de programmation.

### **2- Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

La desserte interne de la zone sera assurée par une voie structurante connectée à l'accès depuis la R5 et des voies de desserte dont le tracé de principe est localisé au schéma des orientations d'aménagement et de programmation.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte qu'elles permettent aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour aisément.

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

### **1- Eau potable**

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

## **2- Assainissement**

### **2.1 - Eaux usées**

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Courronterral.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, 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 et/ou insuffisante, 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.

#### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire).

### **2.2- Eaux pluviales**

Les dispositifs et aménagements nécessaires à la rétention et à l'évacuation des eaux pluviales seront définis dans le cadre d'une gestion d'ensemble à l'échelle de la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **3- Électricité - Téléphone - Télédistribution - Éclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

#### **4- Déchets**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

#### **ARTICLE 4AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés différemment.

#### **ARTICLE 4AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, une implantation en limites séparatives pourra être admise lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation d'incendie.

#### **ARTICLE 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette des constructions.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### **ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est calculée à partir du niveau du sol fini après travaux de déblais/remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Aspect général**

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.

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble. Dans tous les cas, l'écriture devra être simple et régulière.

### **2- Toitures et façades**

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

En cas de toitures terrasses, celles-ci ne doivent pas être accessibles.

### **3- Clôtures**

#### a) Clôtures donnant sur le domaine public :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

#### b) Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, enduit sur les deux faces.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

c) La hauteur maximale des clôtures fixée aux a) et b) ci-dessus pourra être dépassée lorsqu'elle est justifiée par les nécessités de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **4- Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements :**

Tout élément technique (local poubelle, coffrets concessionnaires, abris vélos, ...) devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment.

**ARTICLE 4AU 12 - STATIONNEMENT**

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

Les surfaces de stationnement à l'intérieur des parcelles devront être disposées de manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<b>Destination des constructions</b>	<b>Besoins minima</b>
<b>Habitation :</b>	2 places par habitation
<b>Artisanat :</b>	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
<b>Industrie :</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôt :</b>	1 place par tranche de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Exploitation agricole :</b>	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
<b>Equipements d'intérêt collectif ou de services publics :</b>	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle de la destination à laquelle la construction ou l'installation est le plus directement assimilable.

Les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules devront être aménagées à l'intérieur des parcelles. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer ces opérations sur la voie publique est interdite.

**ARTICLE 4AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Au moins 20% de la surface du terrain d'assiette des constructions devront être constitués d'espaces libres non imperméabilisés (espace de pleine terre, cheminement piéton perméable, ...) et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La marge de retrait entre l'alignement et la construction doit être traitée en espace paysager.

**ARTICLE 4AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **CHAPITRE V – ZONE 5 AU**

### Caractère de la zone

La zone 5 AU désigne un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend 2 secteurs :

- 5 AUa : Ce secteur à vocation à accueillir un équipement scolaire,
- 5 AUb : Ce secteur à vocation à accueillir les aménagements de voiries de l'équipement public.

La zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE 5AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs 5 AUa et 5 AUb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 5AU 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de matériaux et de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques au sol (hors dispositifs intégrés à du bâti ou une installation autorisée dans la zone),
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sauf celles nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone (par exemple : chaufferie collective, etc).

Dans la frange urbaine d'une profondeur de 5 mètres figurée au règlement graphique, sont interdits tous les types d'usage, affectation des sols, constructions et activités à l'exception des ceux visés à l'article 5AU 2.

### **ARTICLE 5AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **1- Modalités et conditions d'urbanisation**

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols ne sont autorisés qu'à condition de s'insérer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.



## **2- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- **Dans le secteur 5 AUa :**

- les constructions à usage d'habitation liées aux équipements d'intérêt collectif et de service public autorisés dans la zone et nécessaire à leur fonctionnement, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - que l'habitation soit édifié simultanément ou postérieurement aux équipements d'intérêt collectif et de service public auxquels ils se rapportent,
  - que la surface de plancher totale des habitations n'excède pas 1100 m<sup>2</sup>.

- **Dans le secteur 5 AUb :**

- ne sont admis que les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone en voirie, réseaux divers et transports en commun.

- **Dans la frange urbaine figurée au règlement graphique:**

- les annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (telles que les piscines et leurs locaux techniques),
- les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention,
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone,
- le rétablissement des chemins agricoles.

## **ARTICLE 5AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

### **2- Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte qu'elles permettent aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour aisément.

## **ARTICLE 5AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

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

## **2- Assainissement**

### **2.1 - Eaux usées**

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Cournonterral.

#### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### 3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire).

### **2.2- Eaux pluviales**

Les dispositifs et aménagements nécessaires à la rétention et à l'évacuation des eaux pluviales seront définis dans le cadre d'une gestion d'ensemble à l'échelle du projet, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **3- Électricité - Téléphone - Télédistribution - Éclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

## **4- Déchets**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

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

Sans objet

### **ARTICLE 5AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **Dans le secteur 5 AUa :**

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait minimum d'1 mètre.

- **Dans le secteur 5 AUb :**

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Des dispositions différentes peuvent être admises pour des équipements nécessitant la proximité des voies.

### **ARTICLE 5AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- **Dans le secteur 5 AUa :**

Les constructions seront édifiées à l'alignement des limites séparatives ou observeront un retrait minimum de 3 mètres.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés en limite séparative ou observer un retrait minimum d'1 mètre.

- **Dans le secteur 5 AUb :**

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE 5AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 5AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 5AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Dans le secteur 5AUa**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- Pour les bâtiments d'intérêt collectif ou de service public : **15 mètres** au sommet du bâtiment,
- Pour les bâtiments à usage d'habitation : **13 mètres** au sommet du bâtiment.

**Dans le secteur 5AUb**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- **6 mètres** au sommet du bâtiment.

## **ARTICLE 5AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Aspect général**

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.

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble. Dans tous les cas, l'écriture devra être simple et contemporaine.

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

### **2- Toitures et façades**

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale ou paysagère générale du bâtiment.

Les toitures plates sont autorisées.

### **3- Clôtures**

Non réglementé

### **4- Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements :**

Tout élément technique (local poubelle, coffrets concessionnaires, abris vélos, ...) devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment.

## **ARTICLE 5AU 12 - STATIONNEMENT**

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

Pour le traitement des aires de stationnement pour véhicules légers collectives extérieures, les places devront être traitées avec un revêtement perméable aux eaux de pluie (par exemple : graviers, grave compactée, etc.) et bénéficier de dispositifs d'ombrages paysagers ou photovoltaïques (pergolas végétalisées, plantations d'arbres, etc.).

Pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace (pouvant être sur plusieurs locaux différents) est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif présent simultanément dans le site, sur déclaration du maître d'ouvrage et à raison d'une emprise minimale correspondant à 1,5m<sup>2</sup> par vélo.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, hors internat, groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 5AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- **Plantations et arbres de haute tige :**

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions à terme, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- **Traitement paysager des aires de stationnement de surface**

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque au moins 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle. Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement. Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- **Les bosquets ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Pour les bosquets ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme délimités par les documents graphiques du règlement, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions sont interdites. Seuls les installations mobilières, les locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface sont admis sous réserve de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité

d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions à terme, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée ou de rupture d'un alignement ordonnancé, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- **Les sujets isolés**

Le classement en arbre notable isolé, tel qu'identifié par les documents graphiques du règlement, interdit tout constructions, installations et aménagements réalisés à proximité qui seraient de nature à compromettre la préservation du système racinaire et du houppier et ce afin de garantir les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimension à terme, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

**Dans le secteur 5AUa :**

Au moins **50%** de l'assiette foncière de l'opération devront être constitués d'espaces libres et de pleine terre, et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espace libre.

**Dans le secteur 5AUb :**

Non règlementé.

**ARTICLE 5AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

### **CHAPITRE I - Zone A (An, Ap, Ai)**

#### **Caractère de la zone**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 3 secteurs :

- **An** : Ce secteur est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans ce secteur, seules sont autorisées les exploitations agricoles.
- **Ap** : Ce secteur est à protéger en raison de son caractère de haute valeur écologique, et de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans ce secteur, seules sont autorisées les exploitations agricoles.
- **Ai** : Ce secteur est destiné à la protection des terrains agricoles situés dans les zones vertes et bleues du Coulazou.

#### **Dans la zone A, l'abattage d'arbres d'un diamètre supérieur à 30 centimètres est interdit.**

La justification écologique de cette mesure de conservation réside dans le fait que les vieux arbres présentent souvent des aires de nidification favorables à bon nombre d'espèces d'oiseaux patrimoniaux.

La zone A est intéressée par les zones ROUGE du PPRI.

La zone A est intéressée par les prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales.

#### **Nota :**

**La zone agricole est intéressée par une zone de bruit induite par la RD5.**

**Cette zone de bruit a été définie sur les plans de zonage.**

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

### **Sur l'ensemble de la zone A :**

Sont interdits :

- Les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants à l'exception de celles autorisées à l'article A2
- les campings, les parcs résidentiels de loisir, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles",
- la création ou l'extension de mazets ou abris agricoles existants,
- l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, l'industrie,
- les champs photovoltaïques, la fonction d'entrepôt, et les installations classées.
- Les carrières sont également interdites.

### **Sur le secteur ROUGE du PPRI :**

Toute construction non conforme à la réglementation du PPRI est interdite.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION****Sur l'ensemble de la zone A :**

Sont admis :

**En secteur An,**

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages techniques qui y sont liés y compris déchetterie.
- L'extension (une seule fois à partir de l'approbation du PLU) des bâtiments d'exploitation agricole existants sous réserve du maintien de leur destination d'origine dans la limite de 30 % maximum de l'emprise au sol existante.

**En secteur Ai:**

- Les constructions admises dans ce secteur devront respecter la réglementation du PPRI.

**En secteur Ap (sensibilité écologique majeure),**

- L'extension (une seule fois à partir de l'approbation du PLU), ou la réhabilitation des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole existants, sous réserve du maintien de leur destination d'origine. Maximum autorisé 20% de la surface de plancher et 30 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

**2 - Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

**ARTICLE A 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute extension ou réhabilitation nécessitant l'utilisation d'eau potable, 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.

**2- Assainissement****2.1 - Eaux usées**

Eaux usées :

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, 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 et/ou insuffisante, 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, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Courronterral.

## 2.2 - Eaux pluviales

- Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Pour tout aménagement ou construction n'entrant pas dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, réalisé sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, le projet doit prévoir une rétention à la parcelle basée sur les préconisations de la MISE 34.

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

Pour les constructions rejetant des effluents domestiques :  
Taille des parcelles

1) Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain devra être de 1500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif, et assurer la protection d'un éventuel captage, conforme à la réglementation en vigueur.

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

- **Voies automobiles**

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques à grande circulation (RD 5).

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des voies publiques y compris RD non classée route à grande circulation.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'axe de ces voies.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

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

Les extensions de constructions existantes doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

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

Non règlementé.

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

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des extensions ou réhabilitations est fixée à 11.50 mètres. Elle est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

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

L'intégration des constructions dans l'environnement rural doit faire l'objet d'une recherche architecturale permettant la mise en œuvre de matériaux simples en harmonie avec le paysage.

L'utilisation d'énergie renouvelable est fortement recommandée.

Clôtures : Les clôtures seront constituées par du grillage à maille rectangulaire vert jusqu'à 2 mètres de haut ou des poteaux bois avec fil adapté à l'élevage jusqu'à 2 mètres.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes sauf dans les zones où le débroussaillage est obligatoire.

Prise en compte de l'article L 322-3 du code forestier concernant le débroussaillage obligatoire.

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

Non réglementé

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**

### **CHAPITRE I - « zone N (Ni, Nn, Np, Nn sl, Nn st, Nn g, Nn b)**

#### **Caractère de la zone**

#### **La zone est composée de cinq secteurs :**

Zone naturelle et forestière. Classée en zone « N », équipées ou non, est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

L'indice « n » indique que l'ouverture de carrières est interdite.

L'indice « m » indique que l'ouverture de carrières est autorisée.

- **Nn** : Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, coupure d'urbanisations, paysages ou écosystèmes.
- **Np** : Ce secteur est à protéger en raison de son caractère de haute valeur écologique
- **Nn sl** (au droit de la RD 5 et de la RD 114) : destiné à recevoir les équipements publics à vocation sportive et de loisirs, d'intérêt collectif.
- **Nn st** correspond à l'extension de la station d'épuration communale.
- **Nm** est destiné à recevoir l'exploitation de carrières.
- **Nn g** est destiné à recevoir les aménagements et équipements nécessaires pour la réalisation d'une aire d'accueil temporaire des gens du voyage d'une capacité maximale de 20 places.
- **Nn b** : conformément aux orientations du SCOT de l'agglomération de Montpellier, sont admis dans ce secteur l'adaptation, la réfection, et l'extension mesurée des constructions existantes.
- **Ni** : Secteur de protection des trames vertes et bleues liées au Coulazou.

La zone N est intéressée par le la zone inondable ROUGE du PPRI

La zone N est intéressée par les prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales.

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

Le secteur N ROUGE correspond à des zones où un aléa d'inondation a été identifié. Dans ce secteur, toute construction non conforme à la réglementation du PPRI est interdite.

#### **Sont interdites en toutes zones :**

- Les constructions à usage industriel, d'activité, d'entrepôts commerciaux (sauf Nn st, et dans secteur Np l'extension du Mas de Crespine pour réalisation d'une bergerie))
- Les constructions démontables et les dépôts divers.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les aires de campings. (sauf zone Nn g)
- Le stationnement de caravanes,
- Les parcs d'attractions.

- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables dite "maisons mobiles".
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires).
- Les constructions à usage de logements d'habitation sauf autorisées à l'article N 2
- L'extension des mazets et abris agricoles existants.
- Les golfs et autres terrains de jeux (sauf autorisés en Nn sl).
- L'ouverture de carrières, (sauf en secteur Nm).
- L'exhaussement et l'affouillement des sols non liés à une occupation ou une utilisation du sol non autorisée expressément à l'article suivant.
- L'extension des bâtiments existants sauf dans les zones Nn sl, Nn st, Nn g, Nn b.

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

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone soumise à la zone ROUGE du PPRI doivent être conformes aux prescriptions du PPRI:

Sont admises sous condition :

### **En secteur Nn :**

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les exhaussements et affouillements de sol dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et notamment les affouillements nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.
- Sur le site Gallo-romain de « Sainte-Cécile » (voir plan des présomptions de vestiges archéologiques), tout projet de construction ou d'implantation de voirie devra être soumis au Service Régional de l'Archéologie du Languedoc-Roussillon pour diagnostic préalable décidant une éventuelle fouille archéologique en amont des travaux.

**En secteur Nn st**, sont autorisées les constructions de la station d'épuration et ouvrages liés aux équipements d'intérêt général.

### **En secteur Nn sl :**

Les installations, constructions et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage sportifs et de loisirs ou d'intérêt collectif, un logement d'habitation pour gardiennage de la zone sportive d'une surface maximale de plancher de 80 m<sup>2</sup>. Sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et à la topographie du lieu et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

### **En secteur Nn g :**

La réalisation des aménagements et des équipements nécessaires destinés à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité maximum de 20 places, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et à la topographie du lieu et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

**En secteur Np :**

En secteur Np (sensibilité écologique majeure), les constructions sont interdites, sauf extension du Mas de Crespine pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au plus. Cette extension devra faire l'objet d'une étude d'incidences sur le milieu.

**En secteur Nnb :**

Le secteur Nnb correspond conformément au SCOT à un secteur où l'adaptation des bâtiments est autorisée.

**En secteur Nm :**

Le secteur Nm correspond à la carrière existante dont l'exploitation est autorisée.

**En secteur Ni :**

Aucune construction n'est admise.

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-1

**2 - Voirie**

Voir Dispositions générales : Article 7-1 Alinéa 7-1-2

Les voies en impasse peuvent voir leur longueur limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

**ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX****1- Alimentation en 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".

En secteur Nnsl, les équipements publics à vocation sportive et de loisir, ainsi que le logement de gardiennage devront être raccordés au réseau d'alimentation en eau potable.

**2- Assainissement Eaux usées****2.1 - Eaux usées**

Eaux usées :

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, 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 et/ou insuffisante, 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, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Cournonterral.

**En secteur Nn si, les équipements publics à vocation sportive et de loisir ainsi que le logement de gardiennage devront être raccordés au réseau d'eaux usées.**

## 2.2 - Eaux pluviales

- Eaux Pluviales :

Se référer au schéma directeur pluvial paragraphe VII 4-6 (Zone E).

- Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Pour tout aménagement ou construction n'entrant pas dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, réalisé sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, le projet doit prévoir une rétention à la parcelle basée sur les préconisations de la MISE 34.

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

Taille des parcelles

1) Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain devra être de 1500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif, et la protection d'un captage éventuel, conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 5.
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies communales (sauf en Nnsl, Nnst, Nng).

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées à 5 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

**ARTICLE N 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 (sauf en secteur Nn st), doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf en secteur Nnsl.  
En secteur Nnsl, les emprises au sol autorisées par activité sont indiquées dans l'orientation d'aménagement.

**ARTICLE N 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé. Sauf en secteurs Nnsl et Nng  
En secteur Nn sl : la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres pour les constructions liées aux tennis, 10 mètres pour toutes les autres constructions sauf pour la piscine existante, dont la hauteur autorisée est de 12 m.  
En secteur Nn g : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m.  
En secteur Np, l'extension autorisée du Mas de Crespine ne peut dépasser la hauteur existante.



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

#### **En tous secteurs :**

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

En zone Np, l'extension du Mas de Crespine devra présenter un ensemble architectural de qualité avec le mas existant.

Dans la zone de bruit définie sur les plans de zonage, les habitations devront respecter les normes d'isolation acoustique en vigueur.

#### Clôture de protection :

Les murs de clôture sont interdits sauf en secteurs Nnst-Nnsl-Nm, et Nng.

Dans les autres secteurs, les clôtures seront constituées par du grillage à maille rectangulaire vert jusqu'à 2 mètres de haut ou des poteaux bois avec fil adapté à l'élevage jusqu'à 2 mètres.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

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

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

Prise en compte de l'article L 322-3 du code forestier concernant le débroussaillage obligatoire.

Les exploitations de gravières 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.

#### **Dans le sous secteur Nn sl :**

L'ensemble des espaces libre devra favoriser l'infiltration des eaux dans le sol.

Sera imposé la plantation d'un arbre de développement moyen toutes les 4 places de stationnement.

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

Non réglementé sauf en zones Nnsl et Np.

En zone Nnsl, la surface de plancher autorisée par activité est inscrite dans l'orientation d'aménagement.

En zone Np, l'extension du Mas de Crespine ne peut dépasser 50% de la surface de plancher existante ou 300 m<sup>2</sup>.

## ANNEXE I

## I – Articles du code de l'Urbanisme qui restent applicables

**SURIS A STATUER**

**Article L.111-9** (*Loi n°83-8 du 7 Janvier 1983, art. 75-1-2*) - 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 L.111-10** (*Loi n°83-8 du 7 Janvier 1983, 75-1-2 (1) (3); Loi N°85-729 du 18 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. 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.

**Article L.111-1-4** (*L. n°95-101, 2 fév. 1995, art.52-1 – ne s'applique pas pour les sections ayant fait l'objet d'une étude d'entrée de ville*) - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

(*L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34, II*) Elle ne s'applique pas non plus « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension de constructions existantes.

(*L. no 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200*) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(*L. no 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200*) Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(*L. no 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200*) Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

## **SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE**

Article R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## **SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Article R. 111-4 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## **SECURITE**

Article R. 111-6

Le permis de construire peut être refusé sur terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ENVIRONNEMENT**

Article R111-15 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## **INTENTION D'ALIENER**

Article L.111-5-2 Le conseil municipal, dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou le représentant de l'Etat dans le département, sur la demande ou après avis du conseil municipal, dans les autres cas [\*autorités compétentes\*] ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à

déclaration préalable, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives. Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables dans les parties des communes identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La déclaration prévue à l'alinéa premier est adressée à la mairie [\*lieu\*]. Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut, dans un délai de deux mois, à compter de la réception de cette déclaration en mairie, s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces. Passé ce délai, le déclarant peut procéder librement à la division. Lorsque la division est effectuée en vue de l'implantation de bâtiments, la demande d'autorisation de lotir formulée en application des articles L. 315-1 et suivants dispense de la déclaration prévue au présent article.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division [\*délai de prescription\*]

### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Article R. 111-21 (*Décret n°77-555 du 7 Juillet 1977, art. 14*) (1) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ANNEXE II****II – Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)  
ARTICLE R. 123-10 DU CODE DE L'URBANISME**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés 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 hors œuvre nette 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 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. 123-1-1, 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.

**ARTICLE R123-10-1**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

**ANNEXE III****III – Les effets attachés aux Emplacements Réservés  
(Articles L.123-1 8°, L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme)****Article L.123-1 8° :**

[...] Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent : [...]

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; [...]

**Article L.123-17 :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

**Article L.230-1 :**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre. La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

## ANNEXE IV

**IV – Débroussaillage obligatoire**  
**ARTICLE L.322-3 ET L.322-3-1 DU CODE FORESTIER**  
**Loi n°92-613 du 6 juillet 1992**

**Articles L.322-3**

Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les **zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements** et répondant à l'une des situations suivantes :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de **cinquante mètres**, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de **dix mètres** de part et d'autre de la voie ;

b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans le cas des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu et dans les zones d'urbanisation diffuse, le représentant de l'Etat dans le département peut porter, après avis du conseil municipal et de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et après information du public, l'obligation mentionnée au a) au-delà de **50 mètres** sans toutefois excéder **200 mètres** ;

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L311-1, L315-1 et L322-2 du code de l'urbanisme ;

d) Terrains mentionnés à l'article L443-1 du code de l'urbanisme ;

e) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L562-1 à L562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droit.

Dans les cas mentionnés au a ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b, c et d ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

En outre, le maire peut :

1° Porter de **cinquante à cent mètres** l'obligation mentionnée au a ci-dessus ;

2° Décider qu'après une exploitation forestière le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les coupes des rémanents et branchages ;

3° Décider qu'après un chablis précédant une période à risque dans le massif forestier le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les parcelles des chicots, volis, chablis, rémanents et branchages en précisant les aides publiques auxquelles, le cas échéant, ils peuvent prétendre. En cas de carence du propriétaire, le maire peut exécuter les travaux d'Office aux frais de celui-ci. Les aides financières auxquelles le propriétaire peut prétendre sont dans ce cas plafonnées à 50 % de la dépense éligible ; les modalités d'application du

présent alinéa sont fixées par décret en Conseil d'Etat après avis du Conseil supérieur de la forêt, des produits forestiers et de la transformation du bois.

Sans préjudice des dispositions de l'article L2212-1 du code général des collectivités territoriales, le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations du présent article.

Le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé des terrains concernés par les obligations résultant du présent article et de l'article L322-1-1 peuvent être confiés à une association syndicale constituée conformément à la loi du 21 juin 1865 précitée.

#### **Article L.322-3-1**

Lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent, en application des articles L322-1 et L322-3, s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, le propriétaire ou l'occupant du ou des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à une obligation de débroussaillage qui n'exécuteraient pas eux-mêmes ces travaux ne peuvent s'opposer à leur réalisation par celui qui en a la charge.



**ANNEXE V****V - Défrichement**

Loi n°85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985

Loi n°90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990

Loi n°93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur au plus tard le 5 juillet 1993

Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 art.27 Journal Officiel du 11 juillet 2001

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application de l'article L.311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L.123-1 et L.123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

**ANNEXE VI****VI – Espaces Boisés Classés  
(ART. L. 130-1 DU CODE DE L'URBANISME)**

**Article L. 130-1.** Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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 à l'article 157 du code forestier.

(Loi n°76-1285 du 31 Décembre 1976, art. 281) Il 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.

(Loi n°75-1285 du 31 Décembre 1976, art. 28-11) - Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi n° 63-810 du 6 Août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(Loi n°83-8 du 7 Janvier 1983, art. 68-VII modifiée par la loi n°83-663 du 22 Juillet 1983, art. 105) L'autorisation de coupe et abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat.

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1 L 421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la Loi no 82-213 du 2 Mars 1982

b) modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables

c) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

(Ces terrains classés par le plan comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer sont indiqués au plan conformément à la légende.)

**ANNEXE VII****VII – Définitions particulières**I - Indices Bu, Rn, Rp, Ru - Zones inondables

Ces indices caractérisent les secteurs inondables. Leur définition est donnée à l'article 3 du titre I.

III - Indice e - Passage de lignes de transport d'énergie électrique

Cet indice caractérise les secteurs affectés par l'existence de couloirs de passage pour le transport de l'énergie électrique.

Dans la mesure où les prescriptions relatives à chaque zone intéressée ne sont pas contraires aux règles édictées la législation spécifique en vigueur, les autorisations sollicitées en ce qui concerne la réalisation de lignes nouvelles de transport d'énergie électrique peuvent être accordées sous réserve, le cas échéant, des enquêtes réglementaires prévues par cette législation spécifique.

Au cas où les prescriptions susvisées ne permettent pas d'autoriser la réalisation de nouvelles lignes de transport il n'y aura lieu d'appliquer le cas échéant, l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme.

Les inscriptions sur le Plan Local d'Urbanisme des sols de couloirs destinés au passage des lignes de transport proposition des services concernés, sont portées en application des prescriptions de l'article R 123-18/2e du Code de l'Urbanisme. Dans l'emprise de ces couloirs, la hauteur maximum des constructions et installations susceptibles d'être édifiées peut être limitée à 8 mètres.

Tous projets de construction, surélévation ou modification concernant des implantations de bâtiments quelconques, toute modification du profil du terrain à l'intérieur des couloirs de lignes de transport inscrits au plan d'occupation des sols doivent être au préalable soumis aux concessionnaires pour mise en conformité avec les dispositions des règlements de sécurité.

IV - Indice n

Cet indice caractérise les secteurs où l'ouverture de nouvelles carrières est interdite.

V – Périmètres d'étude

Le plan fait apparaître les périmètres d'étude concernant le doublement de l'A9, la Ligne à Grande Vitesse, la déviation de la RN 113.

Les constructions ou aménagements autorisés à l'intérieur des périmètres sont soumis à l'accord du Préfet.

**ANNEXE VIII****VIII – Passage de ligne de transports d'énergie électrique**

Dans l'emprise des couloirs de zones reportés sur le PLU, la hauteur maximum des constructions et installations peut être limitée à 8 mètres.

Tout projet de construction, surélévation ou modification de bâtiments à l'intérieur de ces couloirs de ligne, doit être soumis au concessionnaire.

**ANNEXE IX****IX – Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt général**

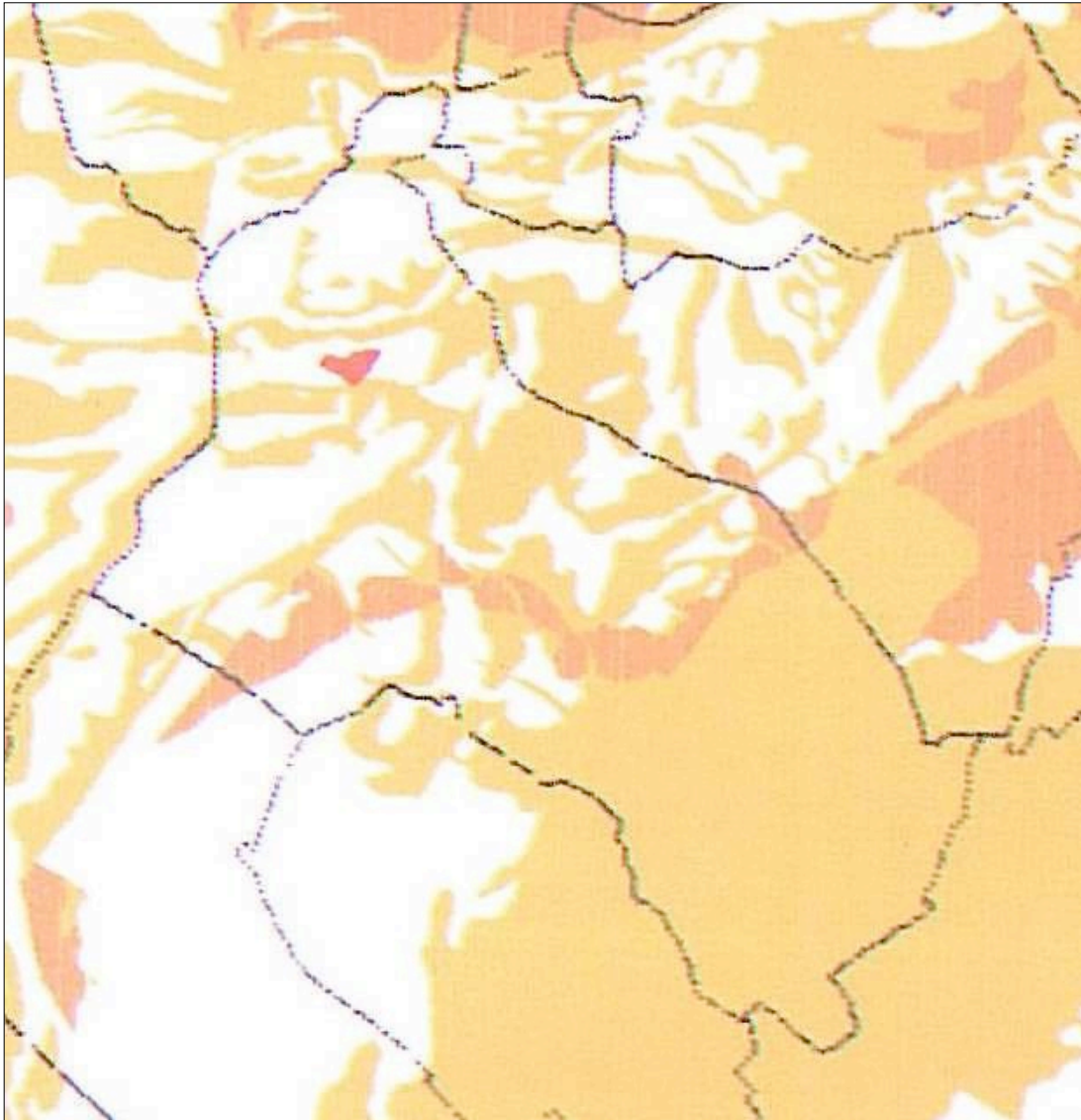
Les ouvrages concernant les réseaux divers (distribution d'eau, gaz, d'électricité, d'eaux usées, télécommunication...) ou concernant les transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées) fluviaux, maritimes ou aériens, ne sont pas soumis aux règles d'implantation, ni aux règles de densité.

**ANNEXE X****X – Liste des anciens lotissements où un COS a été attribué à chaque lot afin de conserver les droits à construire attribués au moment de la vente des lots**

**NEANT**

**ANNEXE XI**

**XI – Risques de retrait-gonflement des sols argileux**



Pour les zones urbaines : alea moyen à faible.

ANNEXE XII

XII – Recommandations préventives

**Dispositions préventives : 2 cas**

- ① Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, la construction, à défaut de missions géotechniques, requiert le respect de dispositions constructives forfaitaires.
- ② Pour 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.

**DIPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTEES SELON LES MISSIONS GEOTECHNIQUES :**

Il est préconisé de recourir pour la réalisation de la maison individuelle à des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500

OU

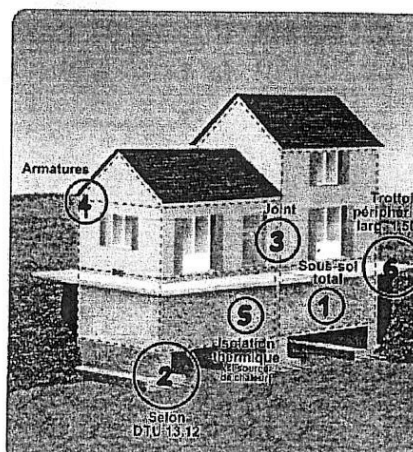
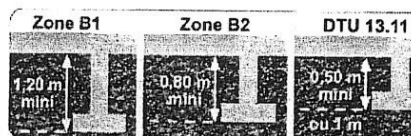
**APPLICATION DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES ENUMEREES CI-DESSOUS :**

Il existe trois zones d'aléa caractérisées par des niveaux croissants.

Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par des profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol:

- 1,20m minimum en zone d'aléa fort
- 0,80m minimum en zone d'aléa moyen et faible - sauf rencontre de sol dur 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 ces zones d'aléa de suivre les règles suivantes :**

❑ **Certaines dispositions sont à proscrire, telles que :** exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. (ⓐ) Sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque différentiel. (ⓑ)

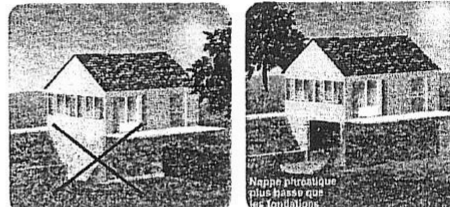


Photo 1

❑ **Certaines dispositions sont à suivre :**

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; (ⓐ)
- 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 (ⓑ)
- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ⓐ - 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 ;
- 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 ;
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1,50m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade.

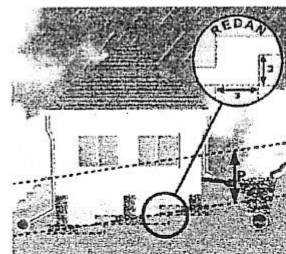


Photo 2

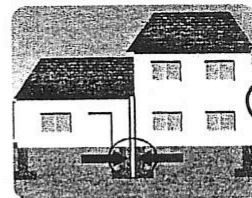


Photo 3

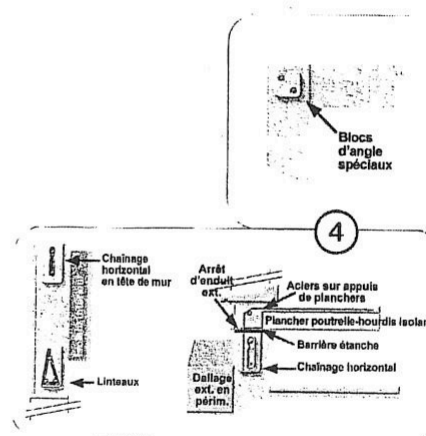


Photo 4

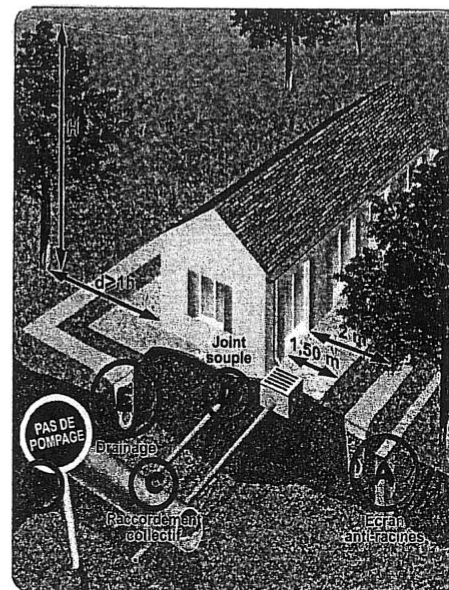
## DIPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILITE ET A L'ENVIRONNEMENT

□ **Certaines dispositions sont à proscrire,**  
telles que :

- Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1H pour les arbres isolés et 1,5H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m (A) ;
- Le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10m de la construction; (B)

□ **Certaines dispositions sont à suivre,**  
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 ;(C)
- l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; (D)
- le captage des écoulements superficiels avec une distance minimum de 2m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; (E)
- 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.





## ANNEXE XIII

## XIII OBLIGATIONS ET PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RESEAU DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT



SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS

-----  
**Groupement Gestion des Risques**  
**Service Prévision**  
-----

WFB  
Vailhauquès, le

27 AOUT 2012

Le directeur départemental

à

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
12 Avenue Armand Daney  
34660 COURNONTERRAL

**Vos références :** Votre courrier en date du 3 juillet 2012

**Nos références :** 11934 du 06/07/2012- CR/JFC

**N° départ :** 14737

**Objet :** Projet de plan local d'urbanisme de la commune de COURNONTERRAL

**Affaire suivie par :** Major CALMETTE Jean-François

**Téléphone :** 04 67 51 78 83

**Courriel :** jeanfrancois.calmette@fronti.sdis34.fr



Dans le cadre du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, sur la totalité du territoire de la commune citée en objet, vous questionnez le Service Départemental d'Incendie et de Secours au titre de la consultation des services publics associés.

**Le S.D.I.S. vous transmet ses prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.**

Ces prescriptions devront être respectées lors de la réalisation des projets d'urbanisme futurs sur l'ensemble du territoire communal.

.../...

**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.**

**REGLES GENERALES**

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)

Service départemental d'incendie et de secours de l'Hérault. 150 Rue super Nova. 34570. Vailhauquès.  
[www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)

### Desserte des constructions

#### A. Habitations individuelles des 1<sup>ères</sup> et/ou 2<sup>ème</sup> famille :

(Lotissements habitations individuelles ou en groupe)

- **Largeur minimale** de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes 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 pistes 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 efficacité 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>, 4ème 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**

Défense Incendie Type d'immeuble	Densité minimale d'implantation des P.I. de 100 <sup>mm</sup>	Distance <sup>(1)</sup> entre le PI le plus proche et l'entrée du bâtiment <sup>(3)</sup> le plus défavorisé.	Distance <sup>(2)</sup> maximale entre 2 P.I. consécutifs	Débit horaire global exigé sur zone	OBSERVATIONS
Habitations individuelles de 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> famille	<b>1</b> par carré de 4 hectares	<b>150</b> mètres	<b>200</b> mètres et lorsque la le débit horaire global impose la présence de plusieurs poteaux, ils doivent être implantés à moins de <b>300</b> mètres.	<b>60</b> m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	Dans les communes rurales, le P.I. peut être remplacé par une réserve d'eau centrale de <b>120 m<sup>3</sup></b> à moins de <b>400 mètres</b> après étude par le SDIS.
Habitations collectives de 3 <sup>ème</sup> famille A	<b>2</b>	<b>150</b> mètres		<b>120</b> m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	<b>Réseau maillé indispensable</b>
Habitations collectives de 3 <sup>ème</sup> famille B	<b>2</b>	<b>100</b> mètres ou <b>60</b> mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>		<b>120</b> m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	
Habitations collectives de 4 <sup>ème</sup> famille	<b>3</b>	<b>100</b> mètres ou <b>60</b> mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>		<b>180</b> m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur habitations	<b>3</b>	<b>100</b> mètres ou <b>60</b> mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>		<b>180</b> m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 8 m et S ≤ 500 m <sup>2</sup> - <sup>(4)</sup>	<b>1</b>	<b>150</b> mètres		<b>60</b> m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 2000 m <sup>2</sup> - <sup>(4)</sup>	<b>2</b>	<b>100</b> mètres ou <b>60</b> mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>		<b>120</b> m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	
Immeuble de bureaux H ≤ 28 m et S ≤ 5000 m <sup>2</sup> - <sup>(4)</sup>	<b>3</b>	<b>100</b> mètres ou <b>60</b> mètres si colonne sèche <sup>(5)</sup>		<b>180</b> m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	

Immeuble de bureaux S > 5000 m <sup>2</sup> - (4)	4 de 100 <sup>mm</sup> ou 2 de 100 mm + 1 de 150 <sup>mm</sup>	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)		240 m <sup>3</sup> /h pendant 2 heures	
Immeuble de Grande Hauteur à usage de bureaux (4)	4 de 100 <sup>mm</sup> ou 2 de 100 mm + 1 de 150 <sup>mm</sup>	100 mètres ou 60 mètres si colonne sèche (5)		240 m <sup>3</sup> /h 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.**

Classe d'E.R.P. / Défense Incendie	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> :
<b>Classe 1</b>	Le nombre, le type, l'emplacement des poteaux d'incendie est déterminé par le SDIS lors de l'étude du dossier.	<b>150 mètres</b> ou <b>60 mètres</b> si colonne sèche <sup>(5)</sup>	Répartition des poteaux d'incendie selon la géométrie des bâtiments.	<b>De 0 à 3 000 m<sup>2</sup> :</b> <b>60m<sup>3</sup>/h</b> par fraction de <b>1 000 m<sup>2</sup></b> Au-delà : ajouter <b>30m<sup>3</sup>/h</b> par fraction de <b>1 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Classe 2</b>		<b>100 mètres</b> ou <b>60 mètres</b> si colonne sèche <sup>(5)</sup>		Classe 1 X <b>1,25</b>
<b>Classe 3</b>		<b>100 mètres</b> ou <b>60 mètres</b> 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 <b>300 mètres</b> .	Classe 1 X <b>1,5</b>
<b>Classe 4</b>		<b>150 mètres</b> ou <b>60 mètres</b> si colonne sèche <sup>(5)</sup>		<b>De 0 à 4 000 m<sup>2</sup> :</b> <b>60m<sup>3</sup>/h</b> par fraction de <b>1 000 m<sup>2</sup></b> avec un maximum de <b>180m<sup>3</sup>/h</b> . <b>De 4 001 à 10 000 m<sup>2</sup> :</b> <b>240 m<sup>3</sup>/h</b> .  Au-delà de <b>10 000m<sup>2</sup> :</b> ajouter <b>60m<sup>3</sup>/h</b> par fraction de <b>10 000 m<sup>2</sup></b>

<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.

### **III. 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 toutes autres poses 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**  
**Groupement 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.

### PRISE EN COMPTE DU RISQUE MAJEUR INONDATION

Le dossier départemental des risques majeurs (arrêté préfectoral du 11 février 2005) identifie pour la commune de **COURNONTERRAL**, un risque majeur d'inondation de type **torrentielle et périurbaine fort**, auquel est soumise une population sans cesse croissante.

Consultation du site Internet dédié de la Préfecture de l'Hérault à l'adresse URL :

[http://www.herault.pref.gouv.fr/securite/Securite\\_civile/DDRM\\_2004/inondation.pdf](http://www.herault.pref.gouv.fr/securite/Securite_civile/DDRM_2004/inondation.pdf)

Sans préjudice de l'avis ou des prescriptions émises par les autres services de l'État concernés, le maître d'ouvrage devra prendre en compte le risque inondation lors de la conception de son projet.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises par les maîtres d'ouvrage notamment concernant le **maintien de la viabilité des accès aux constructions futures** qui ne doivent pas se trouver isolées lors des précipitations locales orageuses ou des crues, les infrastructures routières créées devant rester hors d'eau en toute circonstances afin de **permettre aux habitants ou aux occupants d'évacuer** dans une direction judicieusement choisie où ils pourront être mis en sécurité rapidement,

Les maîtres d'ouvrage devront mettre en œuvre les mesures de **prévention, de protection et de sauvegarde individuelle** qui leur incombent, et notamment les mesures :

- o concernant **l'arrimage des cuves de gaz ou d'hydrocarbures enterrées ou non**, des citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des engrais liquides, des pesticides et autres produits dangereux pour l'environnement ;
- o concernant le **balisage des bords de piscine** ou des cavités diverses afin d'en visualiser l'emprise en cas de recouvrement par les eaux, etc.

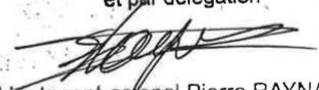
Si un **ouvrage de rétention** des eaux pluviales est exigé, lorsque le choix de la solution bassin de rétention est retenu, toutes les mesures structurelles nécessaires devront être prises afin de permettre à une personne ayant fait une chute dans le bassin d'en sortir d'elle-même sans difficulté grâce à la réalisation de pentes modérées réglées à 3% minimum, d'un escalier ou d'une main-courante, d'une rampe stabilisée permettant l'accès des secours. Les bords du bassin présentant un risque de chute en raison d'une dénivelée importante, mur de soutènement, enrochements ainsi qu'à l'aplomb de l'exutoire, devront être protégés par une glissière ou une barrière. Une signalétique devra être posée pour informer de la présence et de la fonction du bassin, ainsi que l'interdiction d'accès en cas d'événements pluvieux. Une vanne de sectionnement devra être installée sur la canalisation de fuite afin de pouvoir contenir toute pollution accidentelle ; pour plus d'informations, consulter le site de la Préfecture de l'Hérault à l'U.R.L. suivant :

[http://www.herault.pref.gouv.fr/grandsdossiers/bassins\\_retention/fiche\\_bassins.pdf](http://www.herault.pref.gouv.fr/grandsdossiers/bassins_retention/fiche_bassins.pdf)

#### **AVIS TECHNIQUE DU SDIS**

Le SDIS émet, en ce qui le concerne, un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols et transformation en Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire de la commune de COURNONTERRAL assorti de toutes les prescriptions édictées ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article L.126.1 1<sup>er</sup> paragraphe du Code de l'urbanisme, nos prescriptions valent servitudes et **devront être annexées au règlement du plan local d'urbanisme**.

Le chef de groupement  
Gestion des Risques  
Pour le directeur départemental  
et par délégation  
  
Lieutenant-colonel Pierre RAYNARD

**RÉGLEMENTATION VISÉE** : (liste non exhaustive)

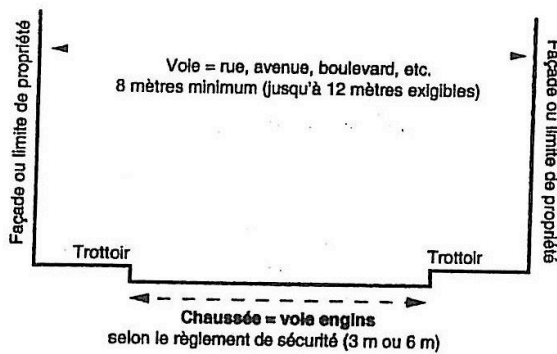
- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, L 460-3, R111-2, R111-4, R111-9, R123-24, R126-3, R315-29, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
  - le décret 69-596 du 14 juin 1969;
  - l'arrêté ministériel du 25/06/80 modifié (notamment les articles MS) pour la mise en œuvre des moyens de secours fixés par les dispositions particulières liées aux types d'E.R.P.;
  - l'arrêté ministériel du 18/10/77 modifié (articles GH) pour ce qui concerne les Immeubles de Grande Hauteur ;
  - l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,
  - circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Code de l'Environnement : LIVRE V art. L. 511-1 et suivant(s), L. 512-1 et suivant(s), L. 513-1, L. 514-1 et suivant(s), L. 515-1 et suivant(s), L. 516-1 et suivant(s) et L. 517-1 et suivant(s) et les différents textes relatifs aux I.C.P.E.,
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18)
  - le décret du 31/03/1992,
- Circulaires interministérielles n°465 du 10/12/1951 et du 20/02/1957,
- Circulaires ministérielles du 30/03/1957 et du 9/08/1967,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Normalisation française (NF S 61-211, NF S 61 213, NF S 62-200, NF S 61 750, NF S 61-221 etc

ANNEXE 1

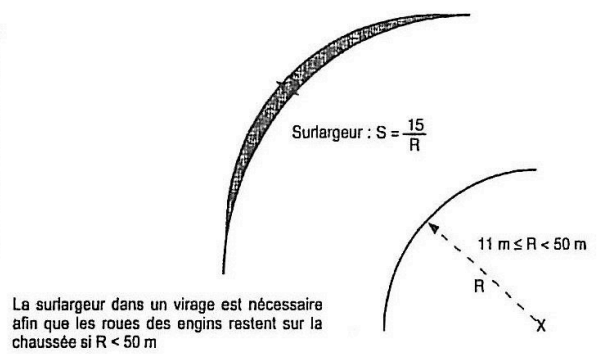
**AIRES DE RETOURNEMENT**

IMPOSÉES POUR LES « VOIES ENGINES » EN IMPASSE DE PLUS DE 100 MÈTRES

Notion de voie

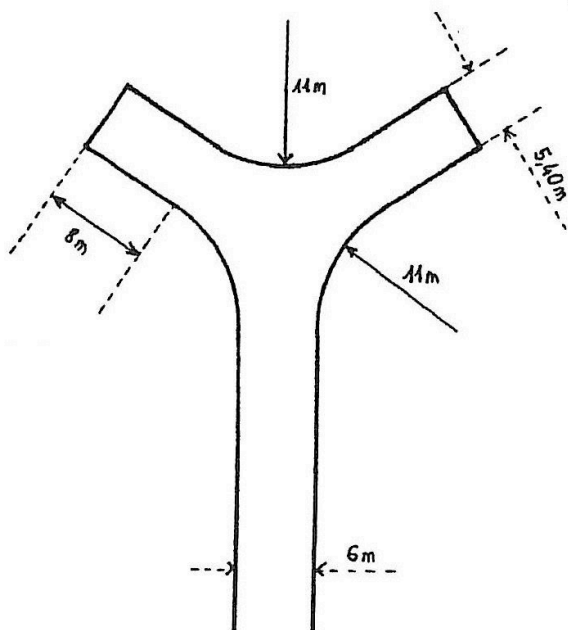


Règle de la surlargeur

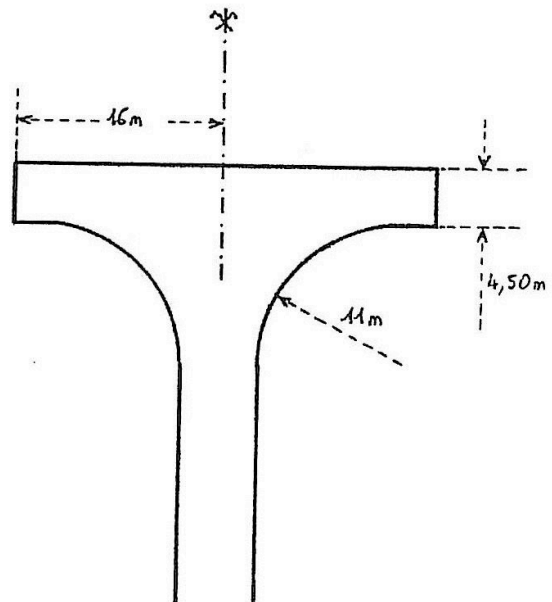


DESSERTE DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES HABITATIONS DE 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> FAMILLE

EXEMPLES



En V



En T

Manœuvre de retournement  
avec une seule marche arrière



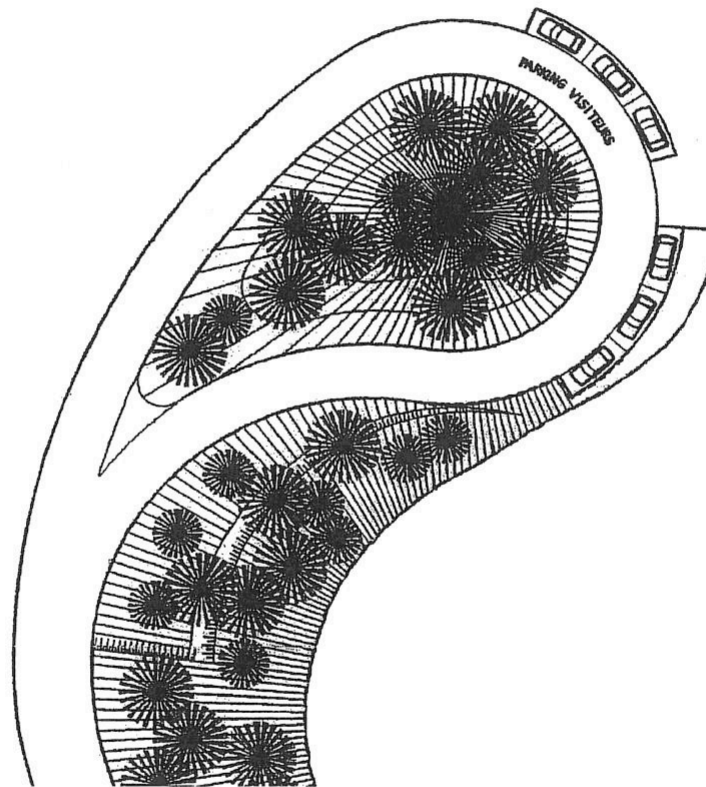
ANNEXE 1 (suite)

**AIRES DE RETOURNEMENT**

IMPOSÉES POUR LES « VOIES ENGIS » 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



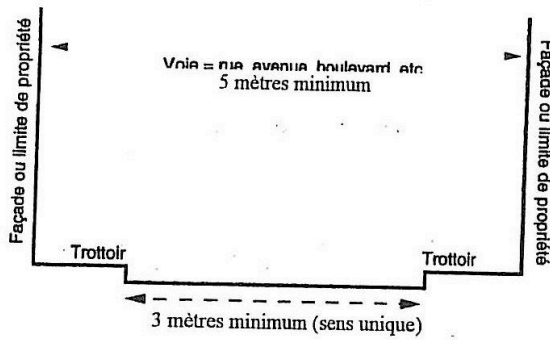
Manœuvre de retournement  
sans marche arrière

ANNEXE 2

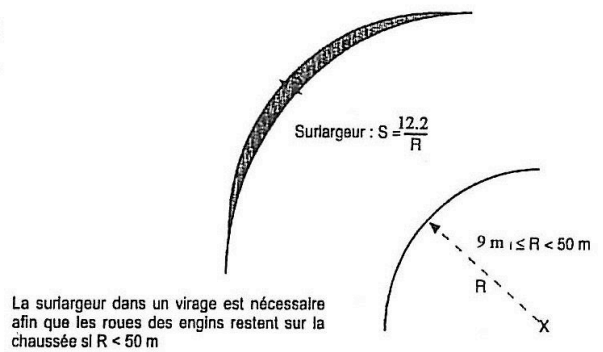
**AIRES DE RETOURNEMENT**

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

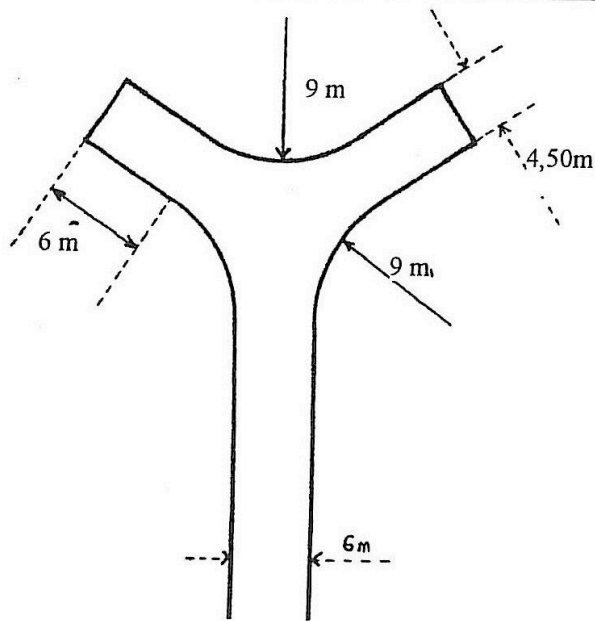
Notion de voie



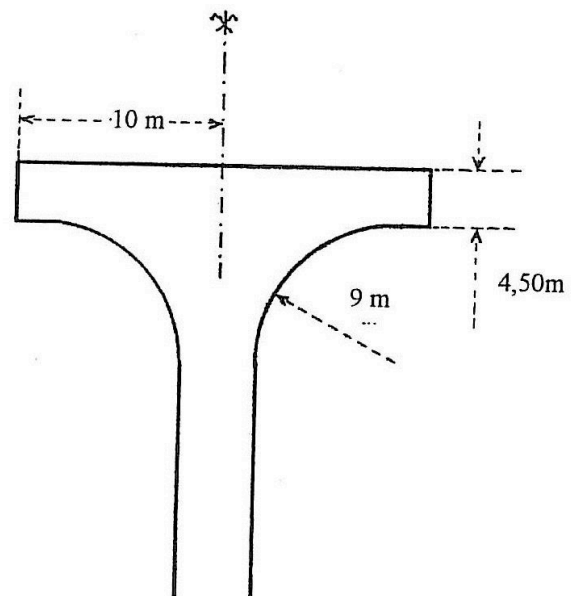
Règle de la surlargeur



EXEMPLE D'AIRES DE RETOURNEMENT AVEC UNE COURTE MARCHÉ ARRIÈRE :



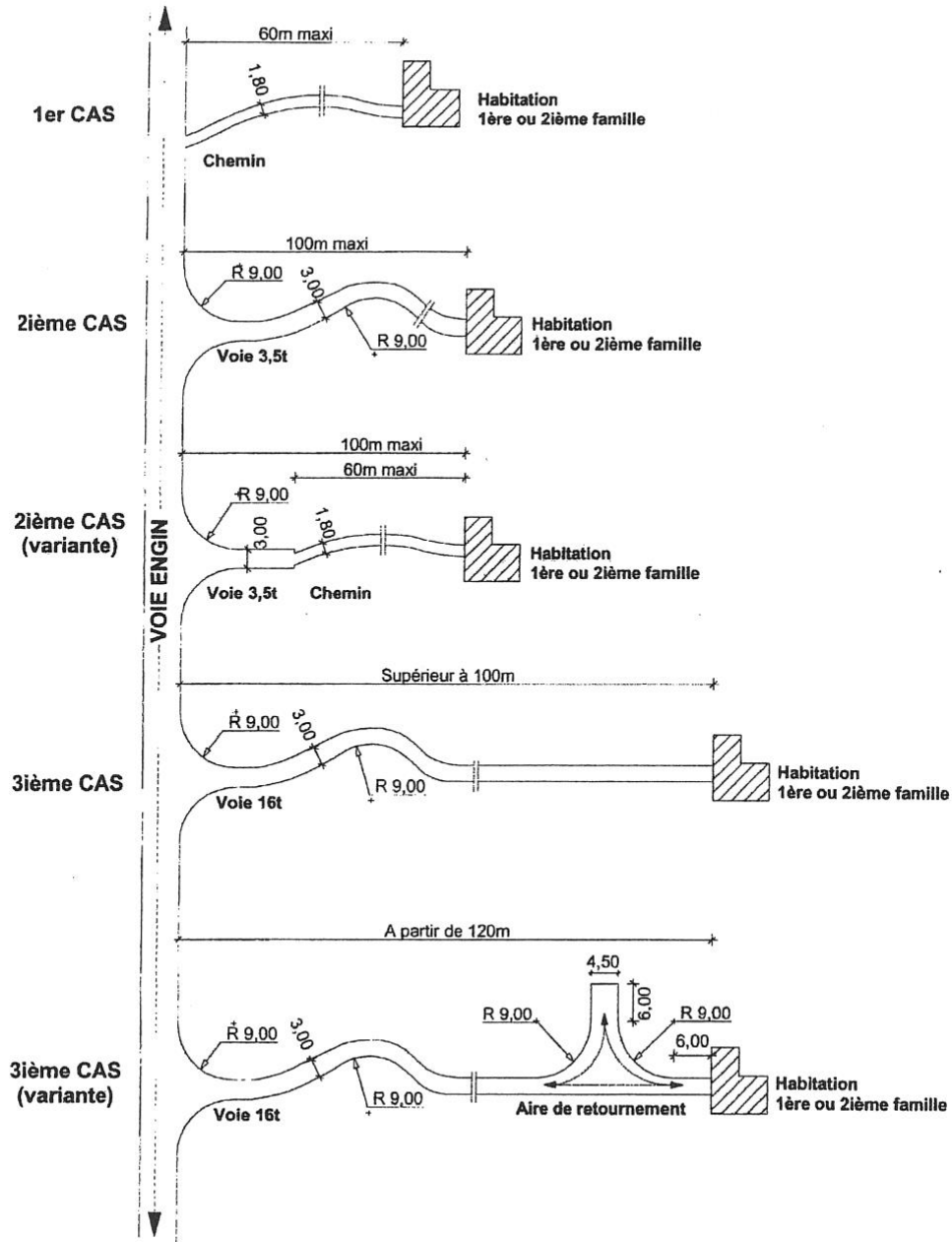
En Y



En T

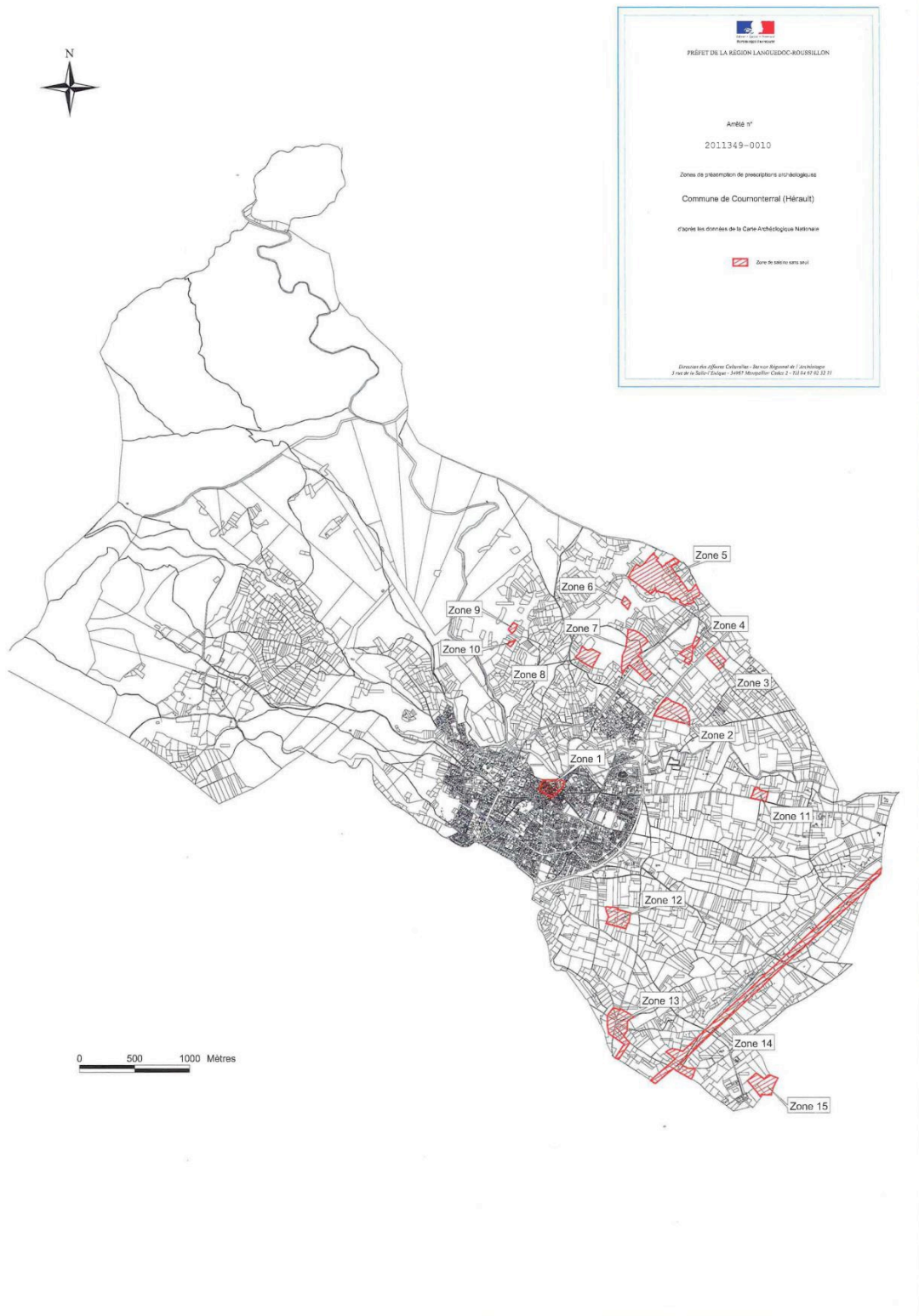
ANNEXE 3

VOIES PRIVÉES PERMETTANT L'ACCÈS DES SECOURS AUX IMMEUBLES D'HABITATION INDIVIDUELLE DE 1ÈRE ET 2IÈME FAMILLE



ANNEXE XIV

XIV Zones de présomption de sites archéologiques



**Annexe XV REGLEMENTATION PARASISMIQUE**

The image shows the cover of a brochure. At the top left is an orange vertical bar. The main title is in orange and black text: "La nouvelle RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE applicable aux bâtiments". Below it, in smaller black text, is "dont le permis de construire est déposé à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011". The date "Janvier 2011" is at the bottom right of the text area. The central image is a photograph of a building under construction, showing concrete walls and window openings with rebar. On the right side, there is a vertical graphic with the text "Régulation des impacts" and "Présent pour l'avenir". At the bottom left, there is a logo for the Ministry of Ecology, Sustainable Development, Transport and Housing, with the text "Ministère de l'écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement". At the bottom right, the website "www.developpement-durable.gouv.fr" is listed.

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

Régulation des impacts  
Présent pour l'avenir

Ministère de l'écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

# La nouvelle réglementation

Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Anancy 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.

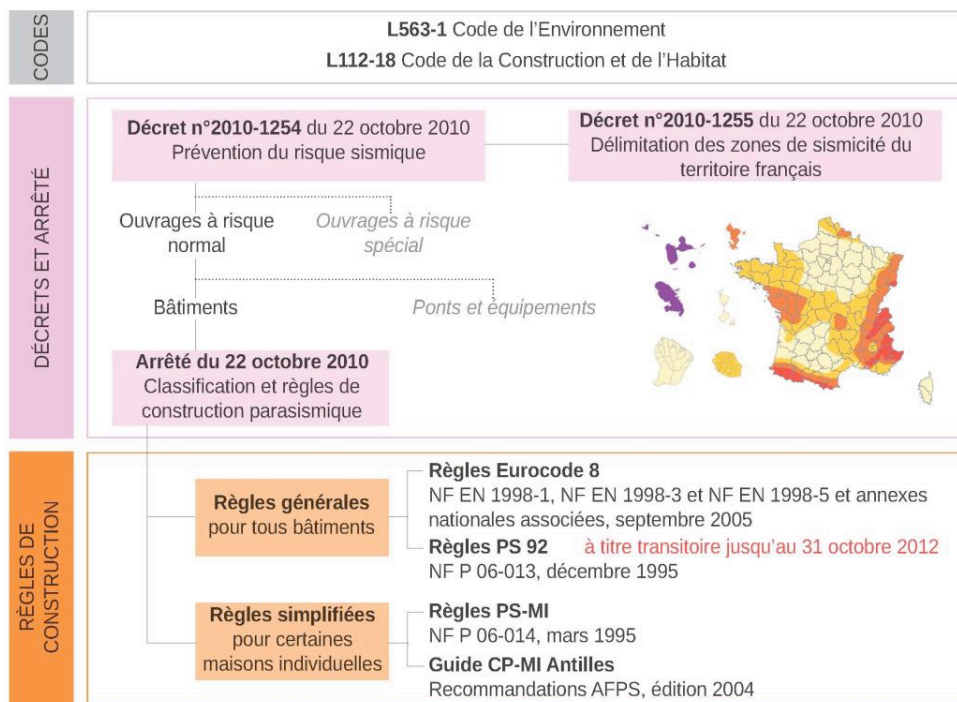
**Zonage sismique.** Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



**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



# Construire parasismique

## ■ Implantation

### ▪ Étude géotechnique



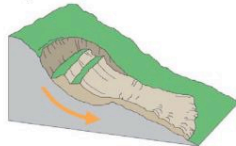
Extrait de carte géologique

Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.  
Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

### ▪ Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

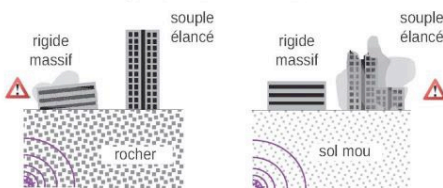
S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

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).

## ■ Conception

### ▪ Préférer les formes simples

Privilégier la compacité du bâtiment.



joint parasismique

Limiter les décrochements en plan et en élévation.



joint parasismique continu

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.

### ▪ Limiter les effets de torsion

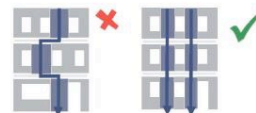
Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.



séisme

### ▪ Assurer la reprise des efforts sismiques

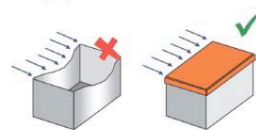
Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.



Superposition des ouvertures

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Limitation des déformations : effet «boîte»

### ▪ Appliquer les règles de construction

## ■ Exécution

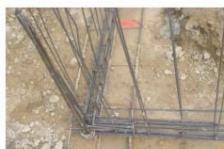
### ▪ Soigner la mise en oeuvre

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...



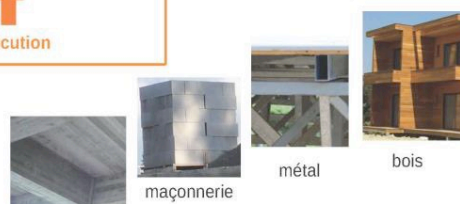
Noeud de chaînage - Continuité mécanique



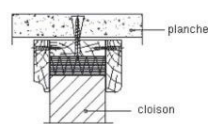
Mise en place d'un chaînage au niveau du rampant d'un bâtiment



### ▪ Utiliser des matériaux de qualité



### ▪ Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

# Comment caractériser les séismes ?

## Le phénomène sismique

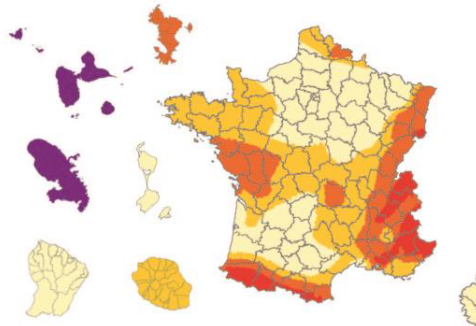
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... 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).

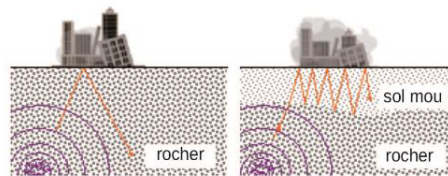
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	$a_{gr}$ (m/s <sup>2</sup> )
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



## 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



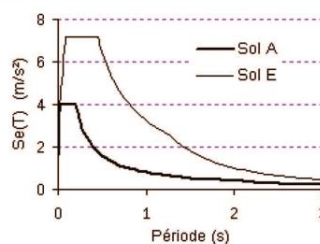
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

## 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





## Comment tenir compte des enjeux ?





### ■ 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	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.</li> </ul>
II	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitations individuelles.</li> <li>■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5.</li> <li>■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m.</li> <li>■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers.</li> <li>■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes.</li> <li>■ Parcs de stationnement ouverts au public.</li> </ul>
III	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ERP de catégories 1, 2 et 3.</li> <li>■ Habitations collectives et bureaux, h &gt; 28 m.</li> <li>■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes.</li> <li>■ Établissements sanitaires et sociaux.</li> <li>■ Centres de production collective d'énergie.</li> <li>■ Établissements scolaires.</li> </ul>
IV	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.</li> <li>■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.</li> <li>■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.</li> <li>■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise.</li> <li>■ Centres météorologiques.</li> </ul>

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

# Quelles règles pour le bâti neuf ?

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			<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup>
Zone 2	aucune exigence			$a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		<b>PS-MI</b> <sup>1</sup>	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		<b>PS-MI</b> <sup>1</sup>	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		<b>CP-MI</b> <sup>2</sup>	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

<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.

# Quelles règles pour le bâti existant ?

## ■ Gradation des exigences

TRAVAUX	Principe de base	Je souhaite <b>améliorer le comportement</b> de mon bâtiment	Je réalise des <b>travaux lourds</b> sur mon bâtiment	Je crée une <b>extension avec joint de fractionnement</b>
	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 > 30% de plancher supprimé à un niveau	<b>Eurocode 8<sup>3</sup></b> $a_{gr}=0,42 \text{ m/s}^2$
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	<b>PS-MI<sup>1</sup></b> Zone 2
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	<b>Eurocode 8<sup>3</sup></b> $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
	III	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	<b>Eurocode 8<sup>3</sup></b> $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	<b>PS-MI<sup>1</sup></b> Zone 3
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	<b>Eurocode 8<sup>3</sup></b> $a_{gr}=0,96 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	<b>Eurocode 8<sup>3</sup></b> $a_{gr}=0,96 \text{ m/s}^2$
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	<b>CP-MI<sup>2</sup></b>
		> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	<b>Eurocode 8<sup>3</sup></b> $a_{gr}=1,8 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	<b>Eurocode 8<sup>3</sup></b> $a_{gr}=1,8 \text{ m/s}^2$

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI. La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

<sup>2</sup> Application possible du guide CP-MI

<sup>3</sup> Application obligatoire des règles Eurocode 8

## ■ 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.

## Cadre d'application

### ■ 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



[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)