



Commune de Saint-Gély-du-Fesc

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité n°2 du PLU

4 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			21/03/2017
Mise à jour			01/06/2017
Mise à jour			30/01/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité			04/10/2019
2 ^{ème} mise en compatibilité	21/09/2021		05/10/2023
1ere modification simplifiée	18/11/2022		19/12/2024

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Saint-Gély-du-Fesc

Parc de Fontgrande
BP 2
34981 SAINT GELY DU FESC
Tel : 04 67 66 86 00
mairie@saintgelydufesc.com.fr

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	15
ZONE UA	17
ZONE UD	25
ZONE UE	37
ZONE UEc	49
ZONE UP	57
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	61
ZONE 1AU	63
ZONE 1AUE	71
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	75
ZONE A	77
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	81
ZONES N	83
ANNEXE 1 – LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	89
ANNEXE 2 – NUANCIER DE COULEUR (FAÇADES)	91
ANNEXE 3 – CARTE ALEA FEU DE FORET ET PRINCIPES DE PRÉVENTION ASSOCIES PAC ALEA FEU DE FORET 2021	95
ANNEXE 4 – LEXIQUE	121

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones U, AU, A et N et complètent donc les articles 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 et 11 du présent règlement.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les divisions de terrain ne peuvent aboutir à créer des situations de non-conformité du ou des bâtiments existants au regard des règles du PLU applicables à la parcelle sur laquelle ils sont situés, concernant notamment l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol, les obligations en matière de stationnement, le pourcentage minimal d'espaces de pleine terre plantés.

Les divisions foncières doivent aboutir à la création de parcelles de formes géométriques simples (5 côtés maximum)

ARTICLE 3 - ACCES VOIRIE

I. ACCES

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Il ne sera créé qu'un seul accès par parcelle.
- Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique et à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères,...).
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.
- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.
- Accès en bordure des voies bordées d'arbres :
 - les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres ;
 - si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure de l'opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes ;
 - ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité technique, les abattages strictement indispensables seront autorisés dans le cadre de la demande d'aménagement ou de permis de construire ;
 - la construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres.

II. VOIRIE

- Les voies et passages publics ou privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :
 - à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères ...
 - aux opérations à desservir, conformément à la réglementation en vigueur.

→ Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet et destinées à être classées dans le domaine public doivent être dimensionnées de la façon suivante :

- Voies primaires : elles devront avoir une emprise minimale de 12,50 mètres répartis comme suit :
 - chaussée : 5,50 mètres
 - cheminement doux sécurisé (piétons et cycles) : 3 mètres
 - trottoir piéton : 1,50 mètre
 - stationnement : 2,50 mètres

Sont considérées comme voies primaires les voies structurantes à fort trafic. Elles figurent dans la liste ci-après :

Liste des voies primaires :

Avenue du Clapas, avenue du Pic Saint Loup, avenue des Cévennes (RD 986^E1), rue du Patuz (RD 112^E1), rue de Valmont (RD 102), rue de la Cannelle (pour partie RD 127^E5), route de Prades (RD 145), route des Matelles (RD 102), rue de la Rompude, rue du Puech de Brissac, avenue du Mas de Finet, rue des Verriès, rue des Picholines, avenue du Pichagret, rue de l'Olivette, rue de Valène.

- Voies secondaires : elles devront avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis comme suit :
 - chaussée : 5,50 mètres
 - cheminement doux sécurisé (piétons et cycles) : 3 mètres
 - trottoir piéton : 1,50 mètre
- Voies tertiaires : elles devront avoir une emprise minimale de 8 mètres répartis comme suit :
 - chaussée : 5,50 mètres
 - trottoir piéton : 2,50 mètres

→ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

→ Les nouvelles voies privées non destinées à être intégrées dans le domaine public, devront avoir au minimum, sauf cas de desserte particulière, une largeur de :

- 4 m pour celles à sens unique ou à double sens si elles desservent 2 logements au plus ;
- 5.5 m pour celles à double sens desservant plus de 2 logements.

→ Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

→ Chemins de service.

Après éventuelle mise au gabarit des ruisseaux conformément aux études hydrauliques de la commune, de chaque côté, le long des ruisseaux, ou des drainages, des voies de 4 mètres de largeur utile, circulable par véhicules d'entretien seront créés dans le cadre d'opérations nouvelles.

NB : Des dispositions spécifiques pourront éventuellement être appliquées par zone et seront mentionnées aux articles correspondant de chacune d'elles.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Toutefois, dans les zones A et N, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement sera autorisé pour les constructions admises dans le cadre de l'article 1 du règlement de ces zones.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

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

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil (Articles 640 et 641).

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont strictement interdits.

De manière générale, des dispositifs de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux constructions (même en mitoyenneté) et terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Tous les projets d'urbanisation d'une zone (ZAC, lotissements ...) devront comporter des mesures compensatoires collectives liées à l'imperméabilisation.

Tous les projets individuels (PC) devront, quelle que soit leur superficie, également comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, sauf si le projet est situé dans une zone où ces mesures ont été préalablement mises en œuvre collectivement.

Dans tous les cas, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 120 litres par m² imperméabilisé.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique, dans ce cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

DECHETS

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de collecte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles collectifs qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics. Ils devront également être agréés par l'autorité compétente pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables, etc.) un réseau composé de chambres et de fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devra être installés.

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

L'implantation d'une piscine (hors annexes : pool house, local technique, etc.) peut être autorisée dans la zone de recul imposée par rapport aux emprises publiques.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction d'une piscine et de ses annexes (local technique, pool house...) doit impérativement respecter la marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives dans le règlement de la zone correspondante.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point d'un autre bâtiment qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) avec un minimum de 3 mètres.
- Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, ou une seule ouverture par étage ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres, ou lorsque les bâtiments sont affectés à d'autres usages que l'habitation.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale, ainsi qu'à l'implantation de piscines et de leurs annexes.

NB : Des dispositions spécifiques pourront éventuellement être appliquées par zone et seront mentionnées aux articles correspondant de chacune d'elles.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est donnée par la différence entre l'altitude de tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le présent règlement, et en l'absence de stipulations particulières, les hauteurs maximales fixées s'entendent au faîtage pour les couvertures en toiture tuile et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR (CLOTURES)

Dispositions applicables aux clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures sur voies publiques et privées doivent respecter les dispositions suivantes :

- **clôtures sur voies primaires** (voir liste ci-après) : Elles devront avoir une hauteur comprise entre 1.4 et 2 m (mur de soutènement compris) à partir du niveau de la voie ou du trottoir. Elles seront constituées d'un mur bahut enduit ou en pierre.
- **clôtures sur autres voies** : elles auront une hauteur **maximale** de 2 mètres, à partir du niveau de la voie ou du trottoir, et devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 mètre (enduit ou en pierre) surmonté de panneaux rigides à claire-voie de 0,80 mètre maximum.

Ces dispositions sont également applicables aux voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet.

Liste des voies primaires :

Avenue du Clapas, avenue du Pic Saint Loup, avenue des Cévennes (RD 986^E1), rue du Patus (RD 112^E1), rue de Valmont (RD 102), rue de la Cannelle (pour partie RD 127^E5), route de Prades (RD 145), route des Matelles (RD 102), rue de la Rompude, rue du Puech de Brissac, avenue du Mas de Finet, rue des Verriès, rue des Picholines, avenue du Pichagret, rue de l'Olivette, rue de Valène.

Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives

En l'absence de mur de soutènement, les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur et pourront être réalisées en murs maçonnés obligatoirement enduits.

En présence d'un mur de soutènement et quelle que soit sa hauteur, la clôture devra être réalisée avec des matériaux à claire-voie sans que sa hauteur puisse dépasser 2m (mur de soutènement non compris).

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurité, un bâtiment tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public

équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, à un bâtiment à usage tertiaire ou industriel équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs, à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, à un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément aux articles L. 113-20 et R. 113-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux travailleurs d'au moins 10 places.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Ensemble d'habitation (Un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

***TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES
aux zones urbaines (U)***

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de Saint-Gély-du-Fesc. Le règlement de cette zone vise à préserver la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Elle se compose de deux secteurs :

- ➔ UA1 : Il s'agit d'un secteur constituant le centre ancien, et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que ses services et activités diverses.*
- ➔ UA2 : Il s'agit d'un secteur à caractère central d'habitat, de services et d'activités situé en périphérie immédiate du centre ancien. Les constructions n'y sont pas toutes édifiées en ordre continu.*

Certains secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du présent PLU).

La zone UA est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.5) ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU, devront être prises en compte ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;

- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes ;

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc, du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Dans tous les secteurs sont admises sous conditions :

- les constructions compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement ;
- les opérations destinées à l'habitation comportant :
 - o au moins 4 logements ;
 - o ou au moins 4 lots ;
 - o ou représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500m² ;
 à condition d'affecter 25% minimum de ces habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - o qu'elles n'entraînent, pour le 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 ;
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les constructions avoisinantes.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 2 ans.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE UA 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Dans le secteur UA1 :

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, des implantations en retrait des voies et emprises publiques peuvent être autorisées :

- soit lorsqu'il existe un plan d'ensemble intéressant la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 5000m² ;
- soit lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante pour former une unité architecturale. Dans ce cas, si la parcelle support du projet est encadrée par des bâtiments existants dont les retraits par rapport à la voie n'ont pas la même valeur, une solution architecturale doit être apportée pour résoudre la différence d'alignement ;
- soit lorsque des bâtiments sont prévus en retour d'alignement et adossés aux limites séparatives.

Dans le secteur UA2 :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Dans tous les secteurs :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant l'implantation des piscines.

Les saillies au-dessus du domaine public, d'une largeur maximale de 0,80 mètre, peuvent être autorisées à une hauteur minimale de 2,30 mètres.

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

Dans tous les secteurs :

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Dans le secteur UA1 :

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 en retrait des limites séparatives peuvent être autorisées :

- soit lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 5 000 m² ;
- soit lorsqu'un bâtiment en bon état existe sur la parcelle voisine et qu'il ne jouxte pas la limite séparative. Dans ce cas, la façade du bâtiment projeté doit présenter une qualité architecturale identique à celle de la façade sur rue.

Dans ces deux cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- soit si la hauteur maximum mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 4 mètres ;
- soit si le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, et de gabarit sensiblement identique ;
- soit si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans le secteur UA2 :

1) Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou en ordre discontinu, sans jouxter les limites séparatives.

Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- soit si la hauteur maximum mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 4 mètres ;
- soit si le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, et de gabarit sensiblement identique ;
- soit si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans tous les secteurs :

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant l'implantation des piscines.

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

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est de 100%.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12,50 mètres au faitage.

Toutefois, la règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur relative :

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. La hauteur du bâtiment ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen ou du plus haut des deux bâtiments mitoyens le long de la ou des voies.

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

En cas de sinistre, la construction pourra atteindre la hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Le nuancier de couleur annexé au présent règlement devra être respecté.

Afin de respecter le caractère ancien des constructions, les projets comporteront des ouvertures plus hautes que larges, sauf en cas d'impossibilité technique, de réhabilitation à l'identique d'un bâtiment existant, ou en fond de loggia.

Les couvertures seront obligatoirement en tuiles canal ou similaire couvert et courant, ou couvert seul sur sous-tuile étanche, de couleur ocre, d'une pente comprise entre 30 et 35%.

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

Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale.

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes devront être traitées avec une qualité égale à celle des constructions principales.

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions.

Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles ERDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

Les équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs, évaporateur de pompe à chaleur....) doivent être installés à l'intérieur des constructions, en combles ou sur la façade arrière ne donnant pas sur la voie ou l'espace public.

A défaut, et sur justification, ils pourront être :

- encastrés dans le mur de façade dans une niche existante (par exemple un soupirail de cave) ou créée pour l'occasion, masquée par un volet ou un claustra persienné peint dans les mêmes teintes que la façade ou que les menuiseries du bâtiment ou par une grille peinte dans la même teinte que la façade ou que les menuiseries du bâtiment ;
- intégrés dans la menuiserie d'une baie, en soubassement (partie basse de la baie) ou en imposte et dissimulés par des ventelles ou un claustra persienné de même teinte que les menuiseries du bâtiment ;
- à défaut, posés sur un balcon et masqués par un cache ou une grille en bois ou métal de même teinte que la ferronnerie du balcon ou que les menuiseries du bâtiment.

Dans le cas de devantures commerciales, l'équipement doit être intégré à la vitrine, en imposte (partie haute) ou en soubassement (partie basse) et ne pas dépasser en saillie de la façade ; il doit être masqué par une grille ou des ventelles, voire par l'enseigne du commerce.

Les capteurs solaires et photovoltaïques seront posés soit en intégration soit en surimposition de la toiture.

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant les clôtures.

Les immeubles anciens situés à l'alignement de la voie localisés sur les documents graphiques doivent être mis en valeur : pour ce faire, les ravalements de façades côté rue de ces immeubles devront être réalisés en pierres naturelles apparentes, sous réserve de la qualité des pierres.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

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 25m², y compris les accès.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m² :
 - 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m² :
- **Pour les autres constructions, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Stationnement des vélos

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones »

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD** correspond aux zones à vocation principale d'habitat. Elles se différencient par leur densité.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UD1, UD2, UD3 et UD4** de densité variable et **UD1a** (sous-secteur de UD1) de plus forte densité le long de l'avenue du Clapas à vocation mixte (habitat/commerces, bureaux et services).
- **UD5** correspondant à de l'habitat à proximité du Golf de Coulondres
- **UDzv** correspondant à la ZAC des Verriès. Elle comprend les sous-secteurs **UDzva** et **UDzvb**.
- **UDzp** correspondant à la ZAC du Grand Plantier. Elle comprend les sous-secteurs **UDzpa** (habitat groupé), **UDzpb** (habitat individuel groupé) et **UDzpc** (habitat individuel diffus).
- **UDzt** correspondant au secteur d'habitat des Vautes.

Certains secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du présent PLU).

La zone UD est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.5) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.6) ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU, devront être prises en compte ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4) ;
- l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour l'environnement excepté celles définies à l'article UD2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes ;

Dans le secteur UDzt ainsi que les sous-secteurs UDzva et UDzvb sont également interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat.

Dans le secteur UDzt et le sous-secteur UDzvb sont également interdits :

- les constructions destinées aux bureaux.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc, du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc, du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Dans tous les secteurs, sont admises sous conditions :

- les constructions compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement ;
- les constructions non mentionnées à l'article UD1 sous condition que la surface de plancher maximale de ces constructions ne dépasse pas :
 - 7 000 m² dans le sous-secteur UDzpa ;
 - 20 000 m² dans le sous-secteur UDzpb ;
 - 10 000 m² dans les sous-secteurs UDzpc et UDzva ;
 - 650 m² dans le sous-secteur UDzvb ;
 - 70 000 m² dans le secteur UDzt ;
- les opérations destinées à l'habitation comportant :
 - o au moins 4 logements ;
 - o ou au moins 4 lots ;
 - o ou représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500m² ;
 à condition d'affecter 25% de ces habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;

- qu'elles n'entraînent, pour le 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 milieu environnant.

Dans le sous-secteur UD1a, les rez-de-chaussée des bâtiments en façade sur l'avenue du Clapas doivent être à destination commerciale, artisanale ou de bureaux.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 2 ans.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Dans tous les secteurs : se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans le sous-secteur UD1a, les accès à l'avenue du Clapas seront limités au strict minimum nécessaire au fonctionnement des aires de stationnement.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs : Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE UD 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

1) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, UD5 et UDzt, et dans les sous-secteurs UD1a, UDzva, UDzpb, UDzpc : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Dans le sous-secteur UD1a : le long de l'avenue du Clapas, l'implantation des bâtiments devra respecter un alignement en recul de 25 mètres par rapport à la limite opposée de la voie (Cf. Pièce n°3 du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

Dans le sous-secteur UDzvb : toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de celui-ci.

Dans le sous-secteur UDzpa : les constructions peuvent être implantées en limite.

Dans les secteurs UD1 (excepté dans le sous-secteur UD1a) et UD2, des implantations en limites des voies peuvent toutefois être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sur l'ensemble des secteurs et sous-secteurs, les carports peuvent être implantés à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas dépasser les dimensions suivantes : 5,00 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum. L'écoulement des eaux sur l'espace public est strictement interdit.

2) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CHEMINS PIETONNIERS :

Dans les secteurs UD1 (excepté dans le sous-secteur UD1a), UD2, UD3, UD4, UD5 et dans les sous-secteurs UDzpb et UDzpc : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des chemins piétonniers.

Dans tous les secteurs :

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant l'implantation des piscines.

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

Dans tous les secteurs et sous-secteurs :

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, UD5, UDzt et les sous-secteurs UDzva, UDzvb, UDzpa, UDzpb et UDzpc :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limite séparative peuvent toutefois être autorisées :

- soit lorsque les constructions à réaliser dans la marge de reculement ne dépassent pas une hauteur de 4 mètres au faîtage et 10 mètres cumulés, mesurés le long des limites séparatives ;
- soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ;

- soit lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans le sous-secteur UD1a :

Les parties des constructions situées au-dessous du terrain naturel (locaux techniques, stationnement sous bâtiment) ou ne dépassant pas 1,50 mètre du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Dans tous les secteurs :

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.
- aux carports sous réserve qu'ils ne dépassent les dimensions suivantes : 5,00 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum. L'écoulement des eaux sur la propriété riveraine est strictement interdit.

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant l'implantation des piscines.

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

Dans les secteurs UD1 (excepté dans le sous-secteur UD1a) UD2, UD3, UD4, UD5, UDzp et le sous-secteur UDzva : se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans le sous-secteur UD1a : non réglementé.

Dans le sous-secteur UDzvb : 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 demie hauteur totale de la construction la plus élevée, soit $L=H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur maximum au point le plus haut.

Dans le secteur UDzt : la distance (L) séparant deux constructions sur une même assiette foncière doit être égale à la moitié de la somme des hauteurs de chaque construction, soit $L = (H+h)/2$.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UD1, UD5 et UDzp et les sous-secteurs UD1a et UDzvb : l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.

Dans les secteurs UD2 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la parcelle.

Dans le secteur UD3 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la parcelle.

Dans le secteur UD4 et UDzt : l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la parcelle.

Dans le sous-secteur UDzva : l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la parcelle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale :

Dans tous les secteurs (excepté dans le secteur UDzt et les sous-secteurs UD1a et UDzpa) : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,50 mètres.

Dans le secteur UDzt : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres.

Dans le sous-secteur UDzpa : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9,50 mètres.

Dans le sous-secteur UD1a : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 17 mètres soit maximum R+4.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de sinistre, la construction pourra atteindre la hauteur initiale.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans tous les secteurs :

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions. Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles ERDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

Toute pose de climatiseur ne pourra en aucun cas être réalisée en façade visible depuis le domaine public. Ils devront être intégrés à la toiture ou à la devanture en imposte derrière une claustra persiennée par exemple.

Les capteurs solaires et photovoltaïques seront posés soit en intégration soit en surimposition de la toiture.

Le nuancier de couleur annexé au présent règlement devra être respecté.

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD4 et UD5 :

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

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

Les couvertures seront obligatoirement en tuiles canal ou similaire couvert et courant, ou couvert seul sur sous-tuile étanche, de couleur ocre, d'une pente comprise entre 30 et 35% (excepté dans le sous-secteur UD1a où les mono-pentes sont autorisées ainsi que les débords).

Les toitures-terrasses de liaison sont possibles.

Les toitures-terrasses sont possibles pour les extensions de bâtiments dotés de toitures en tuiles, pour les bâtiments de facture contemporaine, et pour les constructions telles que les locaux utilitaires : chaufferie, transformateurs...

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc.) devront être traitées avec une qualité égale à celle des constructions principales.

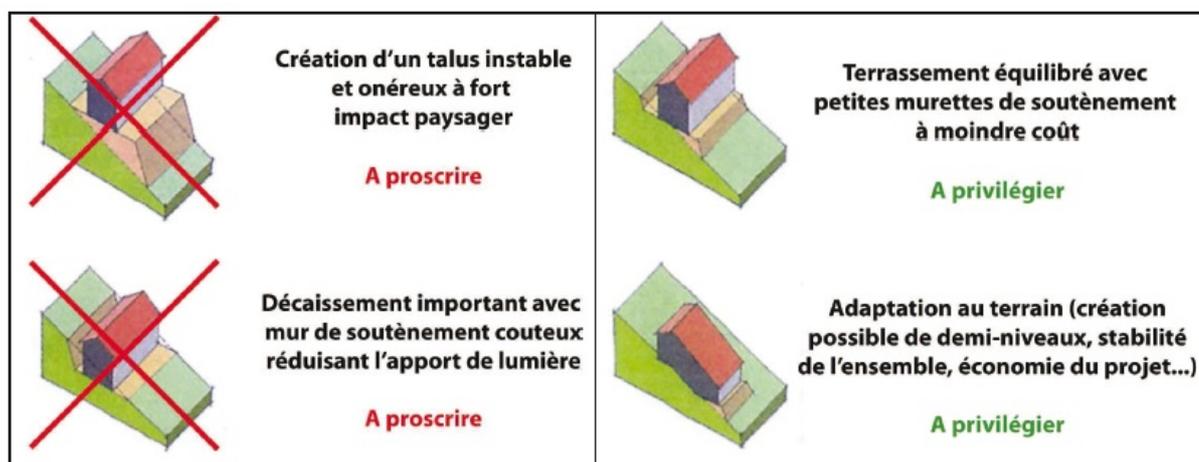
Se reporter au « Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant les clôtures.

Dans tous les secteurs :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur, des gabions ou un enrochement. Leur traitement et l'aménagement de leurs abords devront participer à leur bonne intégration dans le site. Les talus doivent être obligatoirement plantés et de pente inférieure à 50 %.

Les carports doivent obligatoirement être à toit plat.

Dans le secteur UDzp :

a) Volumes

Les constructions présenteront des volumes clairement identifiables par les toitures ou les terrasses accessibles.

b) Toitures

L'architecture des constructions sera de facture contemporaine.

Les toitures seront à pente unique (ou à deux pentes). Elles auront une pente minimale de 30%. Les toitures à quatre pentes ne sont autorisées que dans la mesure où ils représentent moins de la moitié de la surface au sol de la construction. Les parties traitées à quatre pentes doivent participer à un traitement cohérent de la volumétrie d'ensemble du bâtiment.

Les tuiles vieilles ou panachées sont prosrites.

Le faîtage principal sera disposé de préférence en parallèle aux voies de desserte.

c) Clôtures et portails

Les clôtures seront constituées :

1. **En limite du domaine public** d'un grillage rigide qui pourra être monté sur un soubassement en maçonnerie enduit de maximum 0,20 mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Dans le cas des voies en forte pente (plus de 10%) une disposition des clôtures en redans successifs est possible. Dans ce cas les soubassements maçonnés ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur pour une hauteur maximum de clôture de 1,70 mètre.

2. **En limites séparatives** d'un grillage rigide qui ne devra pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures maçonnées sont prosrites.

Dans le cas des terrains en forte pente (plus de 10%) un soubassement maçonné pourra être réalisé et ne pourra pas dépasser 0,50 mètre de hauteur dans sa partie la plus haute.

Les éventuels soubassements maçonnés, nécessaires en cas de terrassements en déblai intégrant des murs de soutènement, seront enduits (finition talochée ou gratté fin). Si le muret fait partie intégrante de l'architecture du bâtiment, il sera traité avec le même soin que la construction principale.

Dans le secteur UDzv :

a) Toitures

- En tuiles canal ou similaire couvert et courant, ou couvert seul sur sous-tuile étanche, de couleur ocre, d'une pente comprise entre 30 et 35% ;
Il pourra être créé des toitures-terrasses de jonction de volumes dont la surface ne dépassera pas 30% de la surface totale des toitures.
- Les saillies de type tourelle ou pigeonnier sont interdites.
- En cas de ressauts dans la composition des toitures, le pan vertical ne peut être inférieur à 0,60 mètre
- Deux rangs de génoise au maximum sont autorisés en façade d'égout. En pignon, leur emploi même partiel est interdit.

b) Ouvertures

Tout mur pignon doit comporter au moins une ouverture, et doit être l'objet d'un souci architectural particulier.

Les portes de garages ne sont pas concernées par ce paragraphe.

c) Clôtures

Se reporter au « Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans le secteur UDzt :

Une grande liberté de création est souhaitée ; néanmoins, on veillera à mettre en évidence la singularité de chaque construction, dont la conception en tant qu'objet architectural doit concourir au caractère spécifique péri-urbain du secteur.

a) Façades

Le traitement des façades des futurs bâtiments devra assurer à l'ensemble architectural une homogénéité de lecture ainsi que l'expression d'une qualité technologique.

Les façades des bâtiments se distingueront par :

- un traitement simple mais rigoureusement composé :
- une conception soignée des détails d'assemblage
- l'utilisation d'un vocabulaire contemporain, méditerranéen ou neutre

Les façades ne pourront recevoir de traitement avec des matériaux d'imitation tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu des matériaux tels que briques creuses, agglomérés etc ...

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre elles.

b) Toitures :

Les toitures tuiles seront en tuiles canal.

c) Clôtures :

- en limite du domaine public : muret blanc d'une hauteur de 0,50 mètre et d'un grillage plastifié vert d'une hauteur d'1,50 mètre
- en limite séparative : grillage plastifié vert d'une hauteur d'1,50 mètre.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

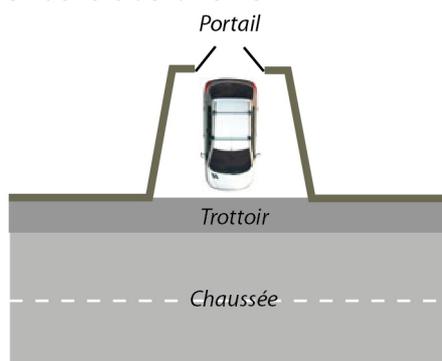
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Dans tous les secteurs (exceptés les sous-secteurs UD1a et UDzvb)

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées l'habitation :**
 - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m² :
 - 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m² :

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



- **Pour les autres constructions** : Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

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 desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans le sous-secteur UD1a :

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher. Les places doubles en sous-sol sont autorisées à condition que leur nombre ne dépasse pas 20% du nombre total des places ;
- **pour les constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher réservés à la vente ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Dans le sous-secteur UDzvb :

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par logement.

Stationnement des vélos

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones »

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatives au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » devront être respectées.

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD4 et UD5 :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement et les espaces libres doivent être plantées.

Dans les opérations de constructions ou d'opération d'aménagement d'ensemble réalisées sur un terrain de plus de 5 000 m², 10% environ de la superficie doivent être réservés en espaces communs paysagés dont 50% au moins d'un seul tenant.

Dans le secteur UD1 : au moins 10% de la parcelle devra être laissée en pleine terre.

Dans les secteurs UD2, UD3 et UD4 : au moins 20% de la parcelle devra être laissée en pleine terre.

Dans le secteur UDzp :

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés.

Dans le secteur UDzt :

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, notamment la bande non aedificandi le long de la RD986 et de la RD986E1, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés.

En tout état de cause, 20% au moins de la surface de la parcelle, y compris la bande non aedificandi le long des voies départementales, doivent être plantés.

La marge de recul le long de la voie publique de desserte, ainsi que les aires de stationnement pour véhicules légers, doivent notamment avoir un traitement de qualité.

Les arbres existants seront maintenus dans la limite du possible.

Tout arbre abattu fera l'objet d'une plantation de compensation.

ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** correspond aux zones à vocation économique.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ➔ **UE1** correspondant à la ZAE Sud
- ➔ **UE2** correspondant à la zone d'activités du Rouergas
- ➔ **UE3** situé au nord de la ZAC des Verriès
- ➔ **UE4** correspondant à la ZAE Nord du Baptistou
- ➔ **UEzv** correspondant à la zone d'activités de la ZAC des Verriès. Elle comprend les sous-secteurs UEzva, UEzvb et UEzvc.
- ➔ **UEzt** correspondant aux zones d'activités de la ZAC des Vautes. Elle comprend les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2.

Certains secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du présent PLU).

La zone UE est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.5) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.6) ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU devront être prises en compte ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4) ;
- l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation qui ne respectent pas les conditions définies à l'article UE2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement excepté celle définies à l'article UE2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes ;
- les piscines.

Dans les secteurs UE1, UE2, UE4, et les sous-secteurs UEzva, UEzvb, UEzt1 et UEzt2 sont également interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Dans les secteurs UE1, UE3 et les sous-secteurs UEzva, UEzvb, UEzvc, UEzt1 et UEzt2 sont également interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat.

Dans les secteurs UE1, UE3, UE4, et les sous-secteurs UEzva, UEzvb, UEzvc, UEzt1 et UEzt2 sont également interdites :

- les constructions destinées à l'industrie.

Dans les secteurs UE1, UE3, UE4, UEzt et les sous-secteurs UEzva, UEzvb, UEzvc, UEzt1 et UEzt2 sont également interdites :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

Dans le secteur UEzv sont également interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans le secteur UEzt et les sous-secteurs UEzva, UEzvb, UEzvc, UEzt1 et UEzt2 sont également interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article UE2 ;

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc, du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc, du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3 et UE4 sont admises les constructions destinées à l'habitation sous conditions :

- qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité en présence ;
- qu'un seul logement soit réalisé par activité ;

- que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 80 m² et qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher du bâti professionnel ;
- qu'elles soient intégrées dans le corps principal de la construction à raison d'un bâtiment et indissociable de celui-ci, y compris lors de mutations futures.

Dans les sous-secteurs UEzva et UEzvb sont admises sous conditions :

- les constructions non mentionnées à l'article UE1 sous conditions que la surface de plancher maximale ne dépasse pas :
 - 5 000 m² dans le sous-secteur UEzva ;
 - 18 000 m² dans le sous-secteur UEzvb ;
- les constructions destinées à l'habitation sous conditions :
 - qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité en présence ;
 - qu'elles soient intégrées dans le corps principal de la construction à raison d'un bâtiment et indissociable de celui-ci, y compris lors de mutations futures ;
 - que la surface de plancher de la construction représente au maximum 80 m² et qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher du bâti professionnel ;
 - que les éventuels garages qui y seront rattachés ne dépassent 40 m² de la surface de plancher totale.

Dans le sous-secteur UEzvc sont admises sous conditions :

- les constructions non mentionnées à l'article UE1, sous conditions que la surface de plancher maximale ne dépasse pas 34 000 m² ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration si elles correspondent à une activité indispensable ou compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.

Dans le secteur UEzt sont admises sous conditions :

- les constructions non mentionnées à l'article UE1 sous conditions que la surface de plancher maximale ne dépasse pas 45 700 m².
- les constructions destinées à l'habitation sous conditions :
 - qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité en présence ;
 - que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 80 m² ;
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments réservés aux activités, à raison d'un logement par parcelle ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration si elles correspondent à une activité indispensable ou compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.

Dans les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 sont admises sous conditions :

- les constructions non mentionnées à l'article UE1 sous conditions que la surface de plancher maximale ne dépasse pas 5 300 m² ;
- les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité en présence ;
 - que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 80 m² ;
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments réservés aux activités, à raison d'un logement par parcelle ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration si elles correspondent à une activité indispensable ou compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Dans tous les secteurs :

I. ACCES

- ➔ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ➔ Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
- ➔ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique et à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères,...).
- ➔ Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.
- ➔ Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- ➔ La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.
- ➔ Accès en bordure des voies bordées d'arbres :
 - les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres.
 - si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure de l'opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
 - ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité technique, les abattages strictement indispensables seront autorisés dans le cadre de la demande d'aménagement ou de permis de construire.
 - la construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans toute la zone UE, se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans les secteurs concernés, les eaux usées industrielles devront, avant rejet dans le réseau public, faire l'objet d'un traitement préalable et d'une autorisation de l'exploitation du réseau, en application du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental.

ARTICLE UE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

1) Implantation des constructions par rapport aux voies :

Dans les secteurs UE1, UEzt et les sous-secteurs UEzva, UEzvb, UEzvc, UEzt1 et UEzt2 : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur UEzt et les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 : le long de la RD986 et de la RD986E1, l'implantation des constructions devra respecter la limite de la bande non aedificandi figurée sur les documents graphiques. L'implantation sur cette limite ou en retrait est autorisée.

2) Implantation des constructions par rapport aux chemins piétonniers :

Dans les sous-secteurs UEzva, UEzvb et UEzvc : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des chemins piétonniers.

Dans tous les secteurs :

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Dans tous les secteurs et sous-secteurs :

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzv :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UEzt :

A moins que le bâtiment à construire 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 rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 :

A moins que le bâtiment à construire 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 rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les secteurs :

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3 et UE4 : non réglementé.

Dans les sous-secteurs UEzva, UEzvb et UEzvc : la distance séparant deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UEzt et les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 : la distance (L) séparant deux constructions sur une même assiette foncière doit être égale à la moitié de la somme des hauteurs de chaque construction ($L = (H+h)/2$).

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UEzt et les sous-secteurs UEzva, UEzvb et UEzvc, UEzt1 et UEzt2 : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la parcelle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale :

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzt ainsi que dans le sous-secteur UEzvc, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout ou 12 mètres à l'acrotère ; en outre, en sous-secteur UEzvc, est autorisé un niveau en attique partiel au-delà des 12,00 m de hauteur sans excéder 14,00 m.

L'attique devra respecter une distance minimum, comptée horizontalement, de 1,20 m par rapport au nu de la façade, exception faite des façades donnant sur la voie de desserte principale, pour lesquelles la distance minimum est portée à 2,00 m.

Dans les sous-secteurs UEzva et UEzvb, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres au faîtage et deux niveaux hors sol.

Dans le sous-secteur UEzt1, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12,50 mètres à l'égout.

Dans le sous-secteur UEzt2, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 21 mètres à l'égout.

Dans tous les secteurs :

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans tous les secteurs :

Les bardages métalliques sont interdits.

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3 et UE4 :

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

Dans les sous-secteurs UEzva et UEzvb :

1) Toitures

Dans le sous-secteur UEzva : les constructions seront couvertes de toitures plates. Les acrotères auront une hauteur suffisante afin de masquer toute superstructure en toiture (appareils de ventilation ou de climatisation, cheminées, conduits divers).

Toute superstructure, y compris les cheminées de conduits, devra être masquée horizontalement et verticalement par un habillage en tôle perforée de couleur foncée.

2) Matériaux

Dans les sous-secteurs UEzva et UEzvb : les projets doivent être conçus dans un souci de qualité technologique, l'emploi des matériaux suivants est recommandé : béton, béton cellulaire, acier, verre, bois...

Les ouvertures seront constituées de menuiseries aluminium laqué ou PVC. Dans le cas où les deux types de menuiseries sont utilisés sur un même bâtiment, les couleurs doivent être strictement identiques.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, fausses boiseries, les enduits grossiers, les bardages verticaux et ceux présentant des alternances de couleur systématiques et les maçonneries non enduites (sauf béton architectonique).

3) Clôtures

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées de grilles de panneaux rigides, d'une hauteur maximum de 2 mètres avec, constitution de part et d'autre d'une haie vive.

Dans le sous-secteur UEzvb uniquement :

Les parcelles présentant une forte déclivité et dont les constructions nécessitent une adaptation au relief pouvant se traduire par un mouvement de déblais/remblais pourront présenter en soubassement du grillage décrit ci-dessus un mur de soutènement dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre.

S'il s'avère nécessaire (compte tenu d'une hauteur de remblais trop importante, impossible à compenser par un modelé de terrain et un mur de soutènement tel que défini ci-dessus) un ou plusieurs murs d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pourront être édifiés suivant une même direction. Dans ce cas, la distance entre deux murs ne pourra être inférieure à 5 mètres. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux murs en pierre existants.

- Clôtures en bordure des voies de desserte intérieure :
 - o En bordure de voie : muret de 0,60 mètre de hauteur. Celui-ci pourra, le cas échéant servir de soutènement, et sa hauteur portée à 1,50 mètre maximum si la configuration du terrain l'impose. Il pourra être surmonté d'un grillage en panneaux rigides. Sa hauteur totale ne pourra dépasser 1.60 mètre.
Ce grillage n'est pas obligatoire lorsque le constructeur, pour des raisons commerciales ou pour mettre en valeur le parti d'aménagement sur son lot, décide de ne pas se clore ; dans ce cas, l'aménagement paysagé sur le terrain situé à l'avant de la construction devra être particulièrement soigné.
- Clôtures en bordure de la RD986 (**uniquement dans le sous-secteur UEzva**):
Elles seront obligatoirement constituées, d'un grillage en panneaux rigides de couleur blanche d'une hauteur imposée de 1,60 mètre.

4) **Enseignes et publicité**

Les enseignes ne pourront en aucun cas être installées en superstructure de bâtiment.

Dans le sous-secteur UEzvc :

1) **Volumes**

Les constructions devront être conçues dans un souci d'homogénéité, même lorsque celles-ci abritent plusieurs fonctions différentes (surface commerciale + stockage + bureaux + logements de fonction par exemple). Les amalgames de styles et de types de constructions sont interdits.

2) **Matériaux**

Les projets devront être conçus dans un souci de qualité technologique, l'emploi des matériaux suivants est recommandé : béton, béton cellulaire, acier, verre, bois etc...
Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, les enduits grossiers, et les maçonneries non enduites (sauf béton architectonique).

3) **Clôtures**

Clôtures en limite séparative :

Elles seront obligatoirement constituées d'une grille de panneaux rigides, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Clôtures en bordure des voies :

- o En bordure de voie : muret de 0,60 mètre de hauteur maximum recevant un enduit pouvant être surmonté de grilles en panneaux rigides d'une hauteur totale maximale de 1.60 m.
Ce grillage n'est pas obligatoire lorsque le constructeur, pour des raisons commerciales ou pour mettre en valeur le parti d'aménagement sur son lot, décide de ne pas se clore ;

dans ce cas, l'aménagement paysagé sur le terrain situé à l'avant de la construction devra être particulièrement soigné.

4) Enseignes et publicité

Les enseignes ne pourront en aucun cas être installées en superstructure de bâtiment.

Dans le secteur UEzt et les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 :

Un soin particulier sera apporté au traitement architectural des façades et des toitures des bâtiments édifiés en bordure de la RD986.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Dans tous les secteurs :

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

La superficie à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès pour une place de stationnement.

Si plusieurs destinations coexistent au sein d'un même bâtiment, les obligations de stationnement seront définies au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Réservation minimale :

- le stationnement, les chargements, les déchargements doivent être assurés en dehors des emprises publiques ;
- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport et de service ;
- Pour les constructions à destination de commerce : une place de stationnement par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination de restaurant : une place de stationnement par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'industrie : une place de stationnement par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'entrepôt : une place de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre + 1 place pour le personnel à concurrence de 1 place pour 10 chambres ;
- Pour les constructions à destination d'habitat (logement de fonction) : une place de stationnement par logement.

En secteur Uezvc :

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui

sont faites en matière d'aires de stationnement pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise de l'opération concernée :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones »

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatives au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » devront être respectées.

Dans les secteurs UE1, UE2 et UE3 :

Les aires de stationnement et les espaces libres doivent être plantés.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées.

Dans les sous-secteurs UEzva et UEzvb :

L'ensemble des espaces libres des constructions, d'aires extérieures de travail et de stationnement devra être aménagé en espace d'agrément.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 50 m².

Dans le sous-secteur UEzva :

Les espaces extérieurs non circulés (hors parkings, aires de livraison, allées piétonnes) seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de surface.

Si l'activité envisagée sur le lot exige l'aménagement d'espaces extérieurs pour le stockage d'encombrants, les aires concernées seront clairement délimitées et masquées par des murs de même nature que celle de la construction. La hauteur de ces murs sera limitée à 1,60 mètre.

Dans le sous-secteur UEzvb : les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface. Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations devront être créées.

Les aires non bâties et non aménagées en circulation, stationnement ou aire de stockage, devront être traitées en espaces verts, avec un minimum de 10% de la surface de la parcelle.

Dans le sous-secteur UEzvc : les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, stationnement ou aire de stockage, devront être traitées en espaces verts, avec un minimum de 10% de la surface de la parcelle.

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

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

Dans le secteur UEzt et les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 :

Les surfaces bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de services, notamment la bande non aedificandi le long de la RD986 et de la RD986 E1, doivent obligatoirement être aménagés en espaces plantés.

En tout état de cause, 20% au moins de la surface de la parcelle privative, y compris la bande non aedificandi le long des voies départementales, doivent être plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

La marge de recul le long de la voie publique de desserte, ainsi que les aires de stationnement pour véhicules légers, doivent notamment avoir un traitement de qualité.

Les arbres existants seront maintenus dans la limite du possible.

Tout arbre abattu ou endommagé fera l'objet d'une plantation de compensation.

Tous les espaces non construits et les superficies non affectées aux parkings et desserte seront traités en espaces verts.

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ZONE UEc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEc, incluse dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes, est une zone urbaine à vocation d'activités, destinée à accueillir un complexe de création cinématographique composé de plateaux de tournage et de l'ensemble des activités, installations et aménagements nécessaires ou liés à cette destination.

La zone UEc ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations de construction ou d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

La zone UEc est concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de SAINT-GELY-DU-FESC approuvé par arrêté préfectoral du 11 mai 2007, dont les dispositions réglementaires sont portées en annexe 6.5 du PLU ;
- le Plan de Prévention des Risques d'incendie de Forêts (PPRif) « Nord Montpellier bassin n°2 » approuvé par arrêté préfectoral du 30 janvier 2008, dont les dispositions réglementaires sont portées en annexe 6.6 du PLU ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU devront être prises en compte ;
- les périmètres de protection des forages et captages suivants dont les arrêtés de déclaration d'utilité publique sont portés en annexe 6.4.1 du PLU :
 - périmètre de protection rapprochée et périmètre de protection éloignée du forage de la Buffette (Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 23 décembre 2015) ;
 - périmètre de protection rapprochée / zone 4 du captage du Pézouillet (Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 13 novembre 1989) et du captage du Pradas et du Château (Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 6 septembre 1989) ;
 - Périmètre de protection éloignée de la Source du Lez (Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 5 juin 1981) ;
- les zones de maîtrise des risques délimitées de part et d'autre de la canalisation de gaz DN 800 Artère du Midi par arrêté préfectoral n°DREAL 2018-34-092 du 12 décembre 2018.
- Un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UEc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées par l'article 2
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées par l'article 2
- les terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- les parcs d'attraction
- les carrières
- les éoliennes
- les installations photovoltaïques au sol (parcs et fermes photovoltaïques), cette interdiction ne s'appliquant pas aux ombrières photovoltaïques sur parkings ou espaces de détente, cheminements
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à l'aménagement de la zone et aux occupations et utilisations du sol qui y sont admises
- le stationnement de caravanes isolées
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs

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

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions :

- du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Saint-Gély-du-Fesc approuvé par arrêté préfectoral du 11 mai 2007 (voir annexe 6.5 du PLU) ;
- du Plan de Prévention des Risques d'incendie de Forêts (PPRI_f) « Nord Montpellier bassin n°2 » approuvé par arrêté préfectoral du 30 janvier 2008 (voir annexe 6.6 du PLU) ;
- du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) ;
- des Arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique du forage de la Buffette (Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 23 décembre 2015), du captage du Pradas (Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 6 septembre 1989), de la Source du Lez (Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 5 juin 1981) (voir annexe 6.4.1 du PLU) ;
- de l'arrêté préfectoral n°DREAL 2018-34-092 du 12 décembre 2018 concernant la maîtrise des risques autour de la canalisation de gaz DN 800 Artère du Midi (voir annexe 6.4.1 du PLU).

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone doivent être nécessaires ou liées au fonctionnement ou à la thématique du complexe de création cinématographique (s'agissant tant des activités artisanales, commerciales, industrielles, des entrepôts, des bureaux ou des établissements d'enseignement et de formation prévus sur la zone).

En outre, sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la surface de plancher totale des constructions autorisées sur l'ensemble du secteur UEc ne devra pas dépasser le plafond de 43 000 m².
- les constructions à destination d'habitation sont autorisées :

- à condition que ce logement soit nécessaire au gardiennage et au fonctionnement du complexe de création cinématographique et des activités et installations liées ;
- dans la limite d'un seul logement par permis d'aménager ou permis de construire ;
- et dans la limite de 80 m² de surface de plancher par logement.

Sur le secteur délimité au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au règlement graphique du PLU :

- Seuls sont autorisés les aménagements légers (mobilier de type bancs et tables) et les cheminements piétons ;
- L'abattage des arbres sera limité à la mise en œuvre des obligations Légales de Débroussaillage ou à d'éventuelles mesures phytosanitaires.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UEc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères).
- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- Les dimensions et formes des voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées :
 - à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile (en référence au Règlement Départemental de Défense Incendie du département de l'Hérault) et d'enlèvement des ordures ménagères ;
 - aux opérations à desservir, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément, conformément au Règlement Départemental de Défense Incendie du département de l'Hérault.

ARTICLE UEc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

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

B - Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées et d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, réseau pluvial sont interdits.

Les eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles) ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

C - Eaux pluviales

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

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement des eaux usées sont strictement interdits.

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation seront dimensionnés à l'échelle de chacune des opérations d'aménagement, sur la base d'un ratio minimum de 120 l/m² imperméabilisé.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention sera calé entre le débit biennal (Q2) et le débit quinquennal (Q5) en situation actuelle, selon la doctrine DDTM.

Les ouvrages de rétention seront traités de façon privilégiée sous forme de noues et de bassins paysagers, intégrés au plan de composition de l'opération ; en cas de contraintes techniques et/ou topographiques, les ouvrages de rétention pourront prendre la forme de structures enterrées.

Les bassins de rétention paysagers seront optimisés dans leur conception pour être favorables à la faune ; ils comporteront à minima un coté en pente douce (30% maximum) et une partie du fond du bassin comportera, au point le plus bas, un surcreusement de quelques m² favorable au développement larvaire des amphibiens.

D - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Les éclairages halogènes sont proscrits ; des éclairages au sodium à basse pression (si impossible sodium haute pression) seront privilégiés avec une température de couleur chaude.

Les réflecteurs devront être orientés vers le sol, en aucun cas vers le haut.

La hauteur des luminaires sera adaptée au besoin d'éclairage avec une différenciation des usages voitures et piétons (le long des cheminements piétons, des bornes lumineuses à mi-hauteur seront privilégiées).

E – Déchets

Les emplacements de stockage des conteneurs et autres systèmes de collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être prévus, conformément aux prescriptions du service en charge de la collecte.

ARTICLE UEc 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs. Lors des travaux de VRD (assainissement adduction d'eau, réseaux secs, création de voirie, etc...), un réseau composé de chambres et de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique haut débit devra être installé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Les constructions doivent être implantées en recul minimal $d \geq H/2$ de l'alignement actuel ou futur de la Rue des Vautes, avec un minimum de 5,00 m (H étant la hauteur totale du bâtiment mesurée depuis le terrain après travaux jusqu'au faitage ou au point haut de l'acrotère.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- aux locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus, mobilier enterré ou semi-enterré de collecte des déchets ménagers et assimilés ;
- aux ombrières photovoltaïques sur parkings, espaces de détente, cheminements

L'implantation des constructions par rapport aux voies autres que la Rue des Vautes n'est pas règlementée.

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

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 10 mètres des limites séparatives correspondant aux limites du secteur UEc. Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- aux locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus, mobilier enterré ou semi-enterré de collecte des déchets ménagers et assimilés ;
- aux ombrières photovoltaïques sur parkings, espaces de détente, cheminements

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

Non règlementé

ARTICLE UEc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur chaque unité foncière (unité faisant l'objet d'une opération d'aménagement) ne peut excéder 50% de la surface de ladite unité foncière.

ARTICLE UE c10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain après travaux, est fixée à 20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments devra en outre respecter les prescriptions portées en orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UEc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les volumes bâtis devront rester simples.

Les couleurs des façades devront respecter le nuancier communal.

Les façades bordant la Rue des Vautes feront l'objet d'un traitement de qualité et cohérent.

Seuls sont autorisés les toits terrasses ou les toits à faible pente.

Les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture seront implantés en recul du nu de la façade.

Les clôtures limitant le domaine privé en bordure de la Rue des Vautes seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 50 cm de hauteur maximum en pierre ou enduit sur les deux faces surmonté d'un barreaudage métallique ou d'un grillage rigide doublé d'une haie végétale ;
- soit d'un simple barreaudage ou grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale.

Ponctuellement, la clôture pourra être constituée d'un mur plein en pierre ou enduit sur les deux faces, venant rompre la monotonie du linéaire ou marquer un élément spécifique (entrée, édicule technique...)

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

En limite du secteur UEc, les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2,00 m, doublées de végétaux et adaptée au passage de la petite faune (mailles de 20 x 20 cm minimum et/ou ouvertures de 25x25 cm en bas de clôtures tous les 50 mètres minimum). Un couvercle ou bouchon métallique viendra obturer les poteaux de clôtures creux de façon à éviter qu'ils ne constituent des pièges pour la microfaune, les chiroptères et les oiseaux.

ARTICLE UEc 12 - OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

A - Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre, chargement, déchargement des véhicules y compris des poids lourds doivent être indépendantes des voies de circulation.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (places de stationnement longitudinal ou en épi).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Construction à destination de bureau, de restauration et de formation : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Autres destinations : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Construction à destination d'habitation : 1 place de stationnement par logement

B - Stationnement des véhicules vélos

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement réservé aux salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction (article R. 113-14 du Code de la Construction et de l'Habitat)

Les bâtiments neufs à usage principal industriel comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction article R. 113-14 du Code de la Construction et de l'Habitat)

ARTICLE UEc 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non bâties ou non aménagées en aires de stationnement, voiries, cheminements, aires de services doivent être traités en espaces plantés.

En tout état de cause, 20% au moins de la superficie totale de chaque opération d'aménagement devront être traités en espaces plantés, ce pourcentage incluant les espaces de rétention végétalisés (bassins et noues).

ARTICLE UEc 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables devra systématiquement être étudiée et les installations, constructions et aménagement nécessaires mis en place.

Zone UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est destinée à accueillir des équipements publics tels que des terrains et équipements de sport, des aires de stationnement publiques etc...

Elle correspond aux secteurs de Valène Sud et du Devois.

La zone UP est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.5) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.6) ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU devront être prises en compte ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4) ;
- l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;

- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Saint-Gély-du-Fesc, du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc, du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Sont autorisées sous conditions uniquement dans la zone UP :

- les constructions destinées au fonctionnement des installations sportives, de loisirs, ou socio-culturelles et les bâtiments publics.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non réglementé

ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE UP 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Stationnement des vélos

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones »

ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatives au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » devront être respectées.

ARTICLE UP 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **1AU1** correspondant au secteur du « Puech de Brissac ». Ce secteur devra faire l'objet d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.
- **1AU2** correspondant au secteur du « Pioch ». Elle comprend les sous-secteurs 1AU2a et 1AU2b de densité différente. Ce secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **1AU3** correspondant au secteur de la « Font de Rouge »,
- **1AU4** correspondant au secteur du « Grand Plantier ».
- **1AU5** correspondant au secteur de « Valmont »,

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à respecter (cf. pièce n°3 du présent PLU).

La zone 1AU est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.5) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.6) ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU devront être prises en compte ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4) ;
- l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

L'urbanisation de ces secteurs interviendra après vérification que la station d'épuration est en capacité d'accepter cette évolution et de traiter les apports supplémentaires correspondants.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans tous les secteurs :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour l'environnement excepté celles définies à l'article 1AU2 ;

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc, du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc, du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Sont admises sous conditions :

- les nouvelles constructions sous réserve :
 - o qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;
 - o de la compatibilité avec les orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement ;
 - o que 25% minimum du programme de logements soit affecté à des logements locatifs sociaux **uniquement dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, et 1AU4**. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue ;
 - o que 30% minimum du programme de logements soit affecté à des logements locatifs sociaux **uniquement dans le secteur 1AU5**. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - o qu'elles n'entraînent, pour le 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 ;
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

1) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Dans tous les secteurs :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Des implantations en limites des voies et emprises publiques peuvent toutefois être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ; Toutefois, dans ce cas, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, une zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est délimitée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux sur les deux limites mesurent 5 mètres.
- pour les carports sous réserve de ne pas dépasser les dimensions suivantes : 5,00 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum. L'écoulement des eaux sur l'espace public est strictement interdit.

2) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CHEMINS PIETONNIERS :

Dans tous les secteurs :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des chemins piétonniers.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant l'implantation des piscines.

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

Dans tous les secteurs :

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limites séparatives peuvent toutefois être autorisées :

- soit lorsque les constructions à réaliser dans la marge de reculement ne dépassent pas 4 mètres maximum de hauteur et 10 mètres cumulés, mesurés le long des limites séparatives ;
- soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ;
- soit lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- pour les carports sous réserve de ne pas dépasser les dimensions suivantes : 5,00 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum. L'écoulement des eaux sur la propriété riveraine est strictement interdit.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AU1, 1AU5 et le sous-secteur 1AU2a : l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.

Dans les secteurs 1AU3, 1AU4, et le sous-secteur 1AU2b : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale :

Dans les secteurs 1AU1, 1AU3, 1AU4, 1AU5 et dans le sous-secteur 1AU2b : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7.50 mètres excepté dans le secteur 1AU1 où il faut se référer aux dispositions qui figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Uniquement dans le sous-secteur 1AU2a : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8.50 mètres.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans tous les secteurs :

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions. Toute pose de climatiseur ne pourra en aucun cas être réalisée en façade visible depuis le domaine public.

Les capteurs solaires et photovoltaïques seront posés soit en intégration soit en surimposition de la toiture.

Le nuancier de couleur annexé au présent règlement devra être respecté.

Les carports doivent obligatoirement être à toit plat.

Dans les sous-secteurs 1AU2a et 1AU2b :

a) Volumes

La volumétrie des constructions sera simple. L'architecture sera de facture traditionnelle intégrant une certaine tournure contemporaine. L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

b) Toitures

Les couvertures seront obligatoirement en tuiles canal ou similaire couvert et courant, ou couvert seul sur sous-tuile étanche, de couleur ocre, d'une pente comprise entre 30 et 35%.

Les toitures-terrasses de liaison sont possibles.

Les toitures-terrasses sont possibles pour les bâtiments de facture contemporaine, et pour les constructions telles que les locaux utilitaires : chaufferie, transformateurs...

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Façades

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin, les pignons aveugles non mitoyens sont interdits.

d) Couleurs

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

e) Constructions annexes

Les constructions annexes (garages, débarras, réserves...) devront être traitées avec une qualité égale à celle des constructions principales.

f) Clôtures

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

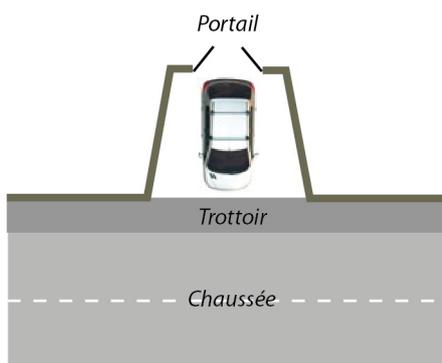
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Dans tous les secteurs :

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places par logement.
 - o 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m²
 - o 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m² :

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



- **Pour les autres constructions** : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

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 desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Stationnement des vélos

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones »

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement et les espaces libres doivent être plantés.

Dans les opérations de constructions ou d'opération d'aménagement d'ensemble réalisées sur un terrain de plus de 5000 m², 10% environ de la superficie doivent être réservés en espaces communs paysagés dont 50% au moins d'un seul tenant.

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatives au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » devront être respectées.

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Zone 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme à dominante d'activités économiques sous la forme d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble. Elle correspond au secteur du Rouergas Nord.

La zone 1AUE est en partie concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIf) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.6) ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU devront être prises en compte ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4) ;
- l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé »

L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation des travaux sur la station d'épuration.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobile de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement excepté celle définies à l'article 1AUE2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;

- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes ;
- les piscines.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc, du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Sont admises :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat sous conditions d'être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale RD102.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la parcelle.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres (deux niveaux hors sol).

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bardages métalliques sont proscrits.

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

Les projets devront être conçus dans un souci de qualité technologique, l'emploi des matériaux suivants est recommandé : béton, béton cellulaire, acier, verre, bois etc...

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, les enduits grossiers, et les maçonneries non enduites (sauf béton architectonique).

1) Clôtures

- Clôtures en bordure des voies de desserte intérieure :
Les clôtures seront constituées d'un muret de 0,60 mètre de hauteur. Celui-ci pourra, le cas échéant servir de soutènement, et sa hauteur portée à 1,50 mètre maximum si la configuration du terrain l'impose. Il pourra être surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur blanche. Sa hauteur totale ne pourra dépasser 1.60 mètre.
Ce grillage n'est pas obligatoire lorsque le constructeur, pour des raisons commerciales ou pour mettre en valeur le parti d'aménagement sur son lot, décide de ne pas se clore ; dans ce cas, l'aménagement paysagé sur le terrain situé à l'avant de la construction devra être particulièrement soigné.
- Clôtures en bordure de la RD102 :
Elles seront obligatoirement constituées, d'un grillage en panneaux rigides de couleur blanche d'une hauteur imposée de 1,60 mètre.
- Clôtures en limite séparative :

Elles seront obligatoirement constituées de grilles de panneaux rigides de couleur blanche, d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.

2) Enseignes et publicité

Les enseignes ne pourront en aucun cas être installées en superstructure de bâtiment.

ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès pour une place de stationnement.

Réservation minimale :

- le stationnement, les chargements, les déchargements doivent être assurés en dehors des emprises publiques.
- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport et de service.
- pour les visiteurs, il sera également aménagé des aires de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places

Stationnement des vélos

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones »

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement et les espaces libres doivent être plantés.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées.

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatives au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » devront être respectées.

ARTICLE 1AUE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation et l'activité agricole.

La zone A est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.5) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.6) ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU devront être prises en compte ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4) ;
- l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Sont identifiés au sein de la zone A, les bâtiments qui pourront, en application de l'article L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées pour l'environnement ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;

- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc, du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc, du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments identifiés par une étoile au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; les destinations autorisées sont les suivantes : chambres hôtes, gîtes et salles de réception.

Conformément à l'article 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les constructions doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement non collectif est interdit dans les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage.

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de la déviation de la RD986 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD986 ;
- 50 mètres des bords de la chaussée de la RD68 ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

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

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

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée en fonction du site, de la nature de l'opération, et des constructions environnantes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les clôtures devront être composées uniquement soit de végétaux soit de grillage sans mur bahut.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Le classement en espace boisé classé 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.

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatives au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » devront être respectées.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

***TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES (N)***

Zone N

La zone N est une zone à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels. La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N comprend les secteurs :

- ➔ **Ndzt** correspondant à la réalisation de la déviation dite de Saint-Gély-du-Fesc et de ses dépendances ;
- ➔ **Ng** correspondant aux activités golfiques de Coulondres ;
- ➔ **Ngzt** correspondant aux espaces naturels liés aux activités golfiques et autres équipements sportifs situés dans la ZAC des Vautes.
- ➔ **Nl** correspondant à un secteur dédié aux équipements publics de loisirs sportifs ou culturels (salle de spectacle, salle de sport,...) ;
- ➔ **Nm** correspondant à la zone à risques pour des travaux miniers réalisés dans le cadre de la concession dite de « Saint-Gély ».
- ➔ **Nh** correspondant à la zone d'habitat du Plateau du Piquet en limite avec Grabels. Il s'agit d'une zone de très faible densité. Elle est inscrite en zone de danger (zone A) du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) sur lequel toute construction nouvelle est interdite, mais aussi dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Pézouillet (zone 4).

Certains secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du présent PLU).

La zone N est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.5) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.6) ;
- le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe 3 du règlement du PLU devront être prises en compte ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4) ;
- l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;

- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

Dans le secteur Nh, sont également interdites :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc, du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc, du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Sont autorisées :

- les constructions compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, excepté dans le secteur Nh ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Est autorisée uniquement dans le secteur NDzt :

- La réalisation de la déviation dite de Saint-Gély-du-Fesc et de ses dépendances.

Sont autorisées dans le secteur Ng uniquement :

- Les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement du golf et leurs services annexes.

Sont autorisées dans le secteur Ngzt uniquement :

- Les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du golf et leurs services annexes.
- Les constructions liées aux activités golfiques et autres équipements sportifs sous conditions que la surface de plancher maximale ne dépasse pas 3 000 m² et sous conditions de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU)

Sont autorisées dans le secteur NI :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics de loisirs sportifs ou culturels.

Sont autorisées dans le secteur Nh uniquement :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous condition que l'extension ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol et qu'elle soit réalisée en une seule fois
- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre, sous conditions qu'elle porte sur les bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un risque naturel identifié susceptible de se reproduire.
- les annexes des bâtiments d'habitation, sous conditions de se situer à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation principale et que l'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes soit inférieure à 25 m².

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les constructions doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement non collectif est interdit dans les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage.

ARTICLE N 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de la RD986 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD986-E1 ;
- 50 mètres des bords de la chaussée de la RD68 ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques (excepté dans le secteur Ngzt, Nh et NI).

Dans les secteurs Ngzt et Nh et NI, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des bords de la chaussée.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant l'implantation des piscines.

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

Sur la zone N et tous les secteurs :

En complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à compter de la limite de propriété avec les fossés et cours d'eau.

Dans la zone N (excepté dans le secteur Nh) : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Nh : les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant l'implantation des piscines.

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

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé excepté :

- **dans le secteur NI**, où l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de l'ensemble du secteur ;
- **dans le secteur Nh**, où l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé excepté :

- **dans le secteur Ngzt** où la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.
- **dans le secteur Nh** où la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,50 mètres.
- **dans le secteur NI** où la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les extensions, constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte aux sites et paysages naturels. Le nuancier de couleur annexé au présent règlement devra être respecté.

Une attention toute particulière sera portée à la qualité des constructions et aménagements réalisés, notamment :

- les toitures en pente doivent être obligatoirement en tuiles méditerranéennes claires
- les enduits extérieurs devront être composés de mortier de teinte pierre du pays.
- les clôtures devront être composées uniquement soit de végétaux soit de grillage sans mur bahut.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité.

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatives au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » devront être respectées.

Dans le secteur NI : les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement.

Espaces boisés classés :

Le classement en espace boisé classé 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.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

***ANNEXE 1 : LISTE DES ELEMENTS DE
PAYSAGE A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE
L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE
L'URBANISME***

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La commune souhaite ainsi mettre en valeur des linéaires de façades en pierre naturelle dans le centre ancien.

Ces linéaires figurent aux documents graphiques et des indications sont inscrites au règlement écrit (article UA 11). Les façades concernées sont situées :

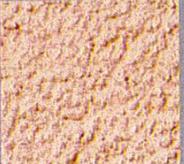
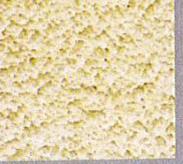
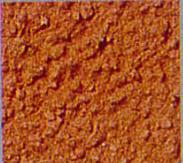
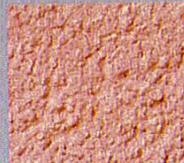
- Grand' Rue ;
- place de l'Eglise ;
- rue du Patus ;
- rue du Petit Paris ;
- rue du Fournil ;
- rue de la Fontgrande ;
- rue de la Cannelle.



Grand'Rue

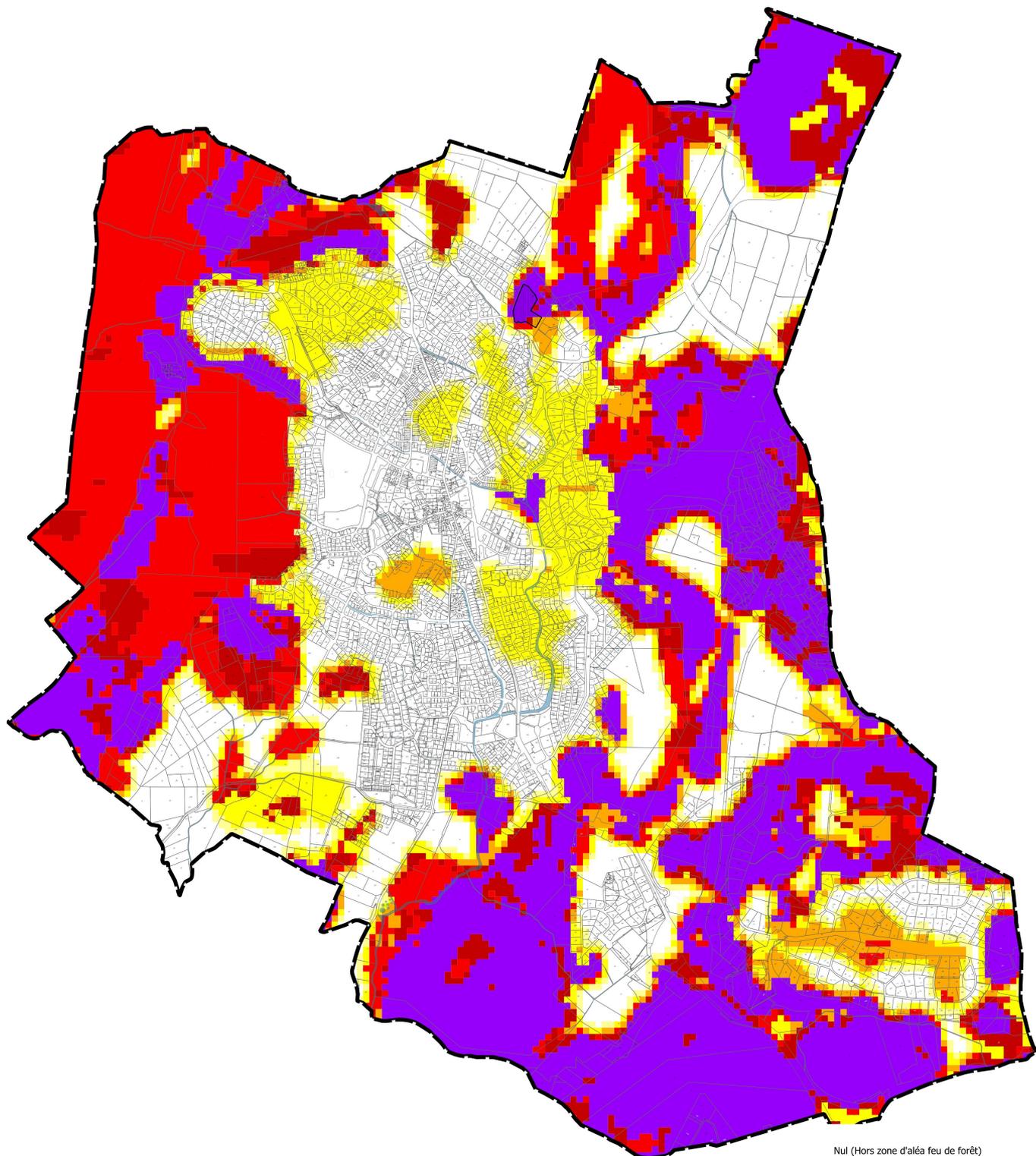
ANNEXE 2 : NUANCIER DE COULEUR (FAÇADES)

NUANCIER DE COULEUR

					
BLANC CASSÉ A522	TON PIERRE A716	SAUMON ROSÉ A045	BEIGE ROSÉ A696	KAKI PÂLE A060	GLAISE CENDRÉE CLAIR A043
					
JAUNE CLAIR A015	BEIGE OCRÉ A726	ROSE AMBRÉ A376	BEIGE ORANGÉ A011	JAUNE VERT PÂLE A061	BEIGE AMBRÉ A546
					
BRUN IVOIRE A059	JAUNE OCRÉ A876	ROSE ORANGÉ A010	BRUN CHAUD A012	OCRÉ VANILLE A037	BRUN TERRE A033
					
GRÈGE CLAIR A821	JAUNE VIF A016	JAUNE ORANGÉ A014	BRIQUE OCRÉE A004	BLANC 000	BEIGE CENDRÉ 16
					
BEIGE BRUN A047	JAUNE D'OR A544	ORANGE DOUX A013	BRIQUE ORANGÉE A006	TERRE CENDRÉE A035	BRUN CENDRÉ A034
					
BEIGE CLAIR A266	ORANGÉ PÂLE A044	ORANGE VIF A009	BRIQUE A008 (N)	JAUNE MORDORÉ A041	

***ANNEXE 3 : CARTE ALEA FEU DE FORET ET
PRINCIPES DE PREVENTION ASSOCIES***

PAC ALEA FEU DE FORET DEPARTEMENTAL 2021



Nul (Hors zone d'aléa feu de forêt)

- Très faible
- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort
- Exceptionnel

Source : PAC Etat, Octobre 2021

0 1 2 km

Urbanis



NOTICE D'URBANISME

PORTER À CONNAISSANCE
DE L'ALÉA FEU DE FORÊT
DÉPARTEMENTAL

2021

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
DE L'HÉRAULT


**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**
*Liberté
Égalité
Fraternité*





Préambule

Sont qualifiés de « bois et forêts » les espaces visés à l'article L.111-2 du code forestier, à savoir les espaces comportant des plantations d'essences forestières, des reboisements, des landes, maquis et garrigues. Ces espaces sont exposés à un aléa feu de forêt, plus ou moins intense selon la nature et la structure des boisements, la topographie du site et sa situation par rapport aux vents dominants.

Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie. La menace est plus forte pour les constructions isolées et l'habitat diffus, particulièrement vulnérables et difficilement défendables par les services de secours. En outre, ces constructions et la présence humaine induite augmentent le risque de départ de feu.

Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et de ne pas aggraver le risque de départ de feu, les documents d'urbanisme doivent intégrer des règles de prévention en zone boisée, ainsi que dans leur périphérie (zone d'effet exposée au rayonnement thermique) :

- le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt ;
- il est strictement interdit dans les secteurs les plus exposés ;
- par exception, certains projets peuvent être admis sous conditions ; une forme urbaine dense, organisée et équipée, en continuité avec l'urbanisation existante, sera privilégiée afin de réduire sa vulnérabilité à la propagation du feu.

La présente note traduit ces principes généraux à travers des mesures préventives liées :

- au niveau d'aléa incendie de forêt ;
- à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- à la vulnérabilité du projet futur ;
- et au niveau des équipements de défense.

La prise en compte des principes de prévention des risques naturels majeurs d'incendie de forêt s'appuie sur :

- l'application du Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé en référence aux articles L562-1 à 9 et R562-1 à 11 du code de l'environnement pour les communes concernées ;
- l'application du document d'urbanisme, dont l'un des objectifs est « la prévention des risques naturels prévisibles » (article L101-2 5° du code de l'urbanisme) ;
- l'usage de l'article R111-2 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 s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

Dans le cas où la collectivité détiendrait une connaissance majorant ou complétant celle établie par les services de l'État, il relèverait de sa responsabilité de la prendre en compte dans ses décisions d'aménagement et d'urbanisme.





Principes de prévention

En matière d'aménagement et d'urbanisme, **les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet futur et au niveau des équipements de défense.** Les principes généraux présentés ci-après indiquent comment conjuguer ces 4 conditions.

Pour connaître les mesures préventives qui traduisent ces principes, il faut se référer aux fiches détaillées :

- 1) Tableau des mesures préventives ;
- 2) Zone urbanisée sous forme peu vulnérable aux incendies de forêt ;
- 3) Possibilité de densifier une zone urbanisée déjà existante ;

- 4) Opération d'ensemble ;
- 5) Enjeux soumis à des dispositions spécifiques (E1 à E6) ;
- 6) Règles relatives aux changements de destination ou d'usage ;
- 7) Études complémentaires d'aléas et de risques ;
- 8) Mesures complémentaires de réduction de la vulnérabilité ;
- 9) Application de la réglementation sur les Obligations légales de débroussaillage (OLD).

Tous les projets autorisés sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement

avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. En présence d'un aléa feu de forêt, les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

EN ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité, quelles que soient l'implantation et la forme du projet : projet dans une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou dans une autre zone (vulnérable au feu), sous forme d'une opération d'ensemble ou non.

Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Les installations aggravant le risque (E5) sont interdites quelles que soient l'implantation et la forme du projet.
- Les établissements vulnérables ou stratégiques (E1), les autres établissements sensibles (E3) et les campings (E4) ne sont admis qu'en densification d'une zone urbanisée sous forme peu vulnérable ou au sein d'une nouvelle opération d'ensemble.

Toutefois, la création d'un camping en lisière ou son extension limitée est admise hors environnement urbanisé sous réserve que sa capacité d'accueil soit limitée à 30 emplacements (seuil fixé pour les aires naturelles de camping) et qu'il fasse l'objet d'un affichage du risque et d'un plan de gestion de crise.

EN ALÉA MOYEN

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa moyen est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (construction en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie).

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions.

Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :
 - les autres établissements sensibles (E3) ;
 - les campings (E4) ;
 - les installations aggravant le risque (E5).
- Les établissements vulnérables et stratégiques (E1) et les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.



EN ALÉA FORT ET TRÈS FORT

Comme en aléa moyen, le principe général qui s'applique en zone d'aléa fort et très fort est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt.

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.

Cas particulier : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :
 - les établissements vulnérables et stratégiques (E1) ;
 - les autres établissements sensibles (E3) ;
 - les campings (E4) ;
 - les installations aggravant le risque (E5).
- Les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

EN ALÉA EXCEPTIONNEL

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort.

QUEL QUE SOIT LE NIVEAU D'ALÉA

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante régulièrement autorisée est admise sous conditions de réduire sa vulnérabilité et qu'elle soit desservie par les équipements de défense suffisants.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise, les mesures préventives à appliquer correspondent à celles définies dans la zone d'aléas requalifié après la réalisation des aménagements de protection.

Il convient de souligner que le présent porter à connaissance traite du phénomène d'incendie de forêt, qui est associé à des mesures préventives de maîtrise de l'urbanisation. Ainsi, la carte départementale d'aléa couvre les espaces naturels à végétation de type ligneux et non pas herbacé. Cependant, les champs et prairies sont également susceptibles d'être parcourus par le feu, a fortiori lorsqu'ils sont peu entretenus ou en voie d'enfrichement : il s'agit de phénomènes d'incendie de végétation, dont les leviers de prévention privilégiés reposent sur l'entretien des espaces naturels et la sensibilisation de la population.

Voir fiche 8





Les notions utiles

ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

Hameau de plus de 6 constructions principales, inter-distantes deux à deux de 50 m au maximum, non alignées, et dont l'emprise bâtie de la zone urbanisée est supérieure à 2 ha.

Voir fiche 2

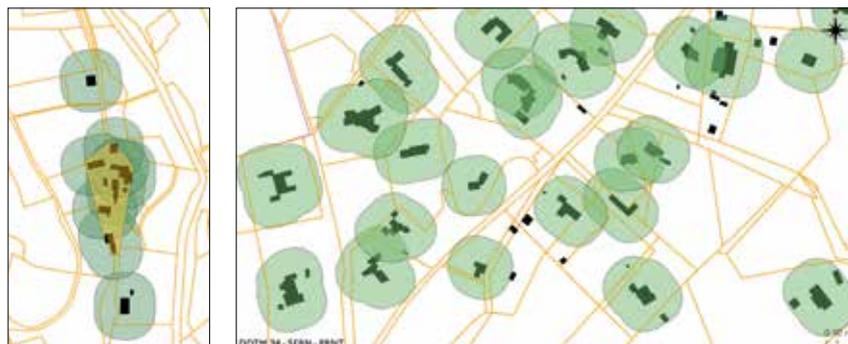


Des « tampons » de 25 m (en vert) sont apposés autour des constructions principales existantes. Lorsque 2 tampons se touchent, cela signifie que les constructions sont inter-distantes de 50 m au maximum.

ZONE URBANISÉE SOUS FORME VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

Exemple (vignette gauche) : Hameau de plus de 6 habitations principales groupées, mais dont l'emprise de la zone urbanisée est inférieure à 2 ha.

Voir fiche 2



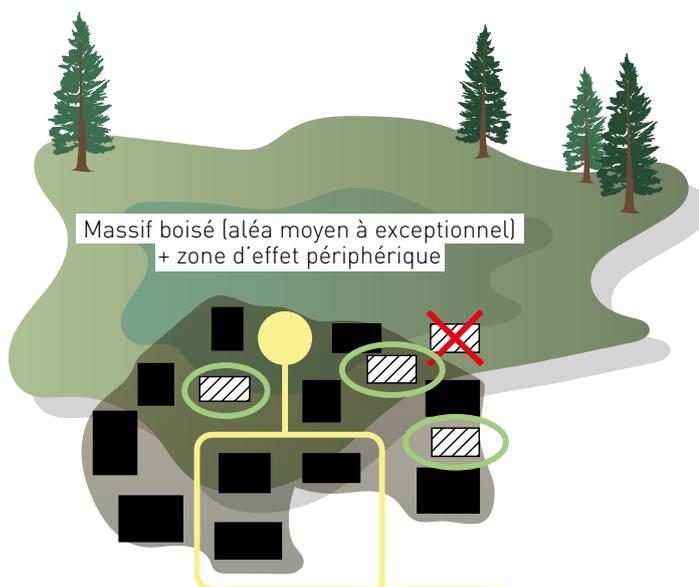
Exemple : Zone d'urbanisation diffuse en milieu naturel boisé

POSSIBILITÉ DE DENSIFIER UNE ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

Il est possible de construire en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie existante, sous réserve que la zone soit correctement desservie par les équipements de défense extérieure (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec le massif boisé) et maintenue en état débroussaillé (OLD).

L'objectif est notamment de ne pas augmenter le linéaire à défendre par rapport à la situation initiale.

Voir fiche 3



Notion d'enveloppe urbanisée et de dent creuse

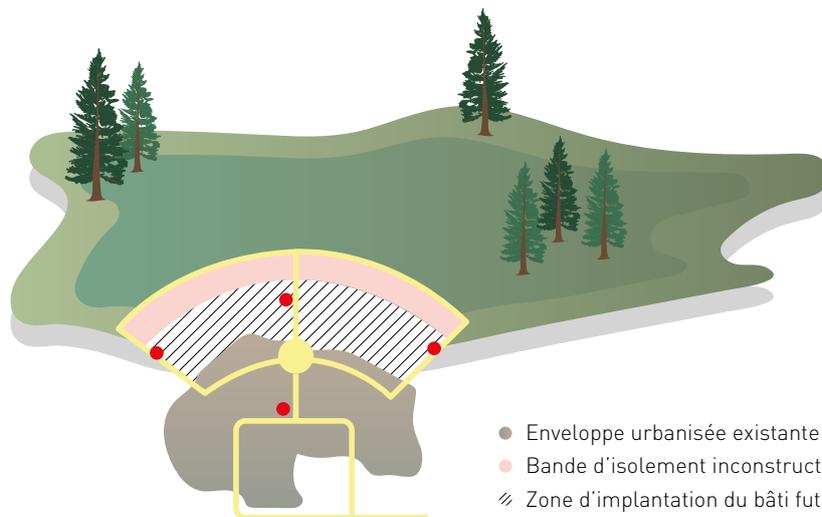


OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble désigne toute opération d'urbanisme dont les équipements et la forme urbaine sont encadrés à l'échelle du quartier par un schéma d'organisation : Orientation d'Aménagement et de Planification (OAP) du Plan local d'urbanisme (PLU), Zone d'aménagement concerté (ZAC), plan d'aménagement et règlement de lotissement...

Ce schéma, qui s'impose aux constructions futures, doit apporter la garantie du respect des mesures préventives.

Voir fiche 4



- Enveloppe urbanisée existante
- Bande d'isolement inconstructible
- ▨ Zone d'implantation du bâti futur
- Voiries au gabarit DECI
- Hydrants - PEI

ENJEUX SPÉCIFIQUES

6 catégories d'enjeux font l'objet de dispositions spécifiques :

- (E1) Établissements stratégiques ou vulnérables (ex : école, caserne de pompiers)
- (E2) Habitations : logements, hébergements hôtelier et/ou touristique, constructions comprenant des locaux de sommeil de nuit
- (E3) Autres établissements sensibles : constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise en raison de leur capacité d'accueil importante (assimilable aux ERP de catégories 1 à 4)
- (E4) Campings, aires de gens du voyage ou de grand passage
- (E5) Constructions et installations susceptibles d'aggraver les départs et la propagation du feu et son intensité
- (E6) Exceptions : constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative

Les projets qui ne relèvent pas d'une de ces 6 catégories sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

Voir fiche 5



CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destination sont strictement encadrés. 6 catégories sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions, classées par vulnérabilité décroissante :

- a) Établissements stratégiques ou vulnérables (enjeux E1)
- b) Logements (enjeux E2)
- c) Autres établissements sensibles (enjeux E3)
- d) Installations aggravant le risque (enjeux E5)
- e) Constructions et installations avec présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d
- f) Constructions et installations sans présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d

Voir fiche 5





1 TABLEAU DES MESURES PRÉVENTIVES

IMPORTANT : Tous les projets autorisés ci-après (constructions nouvelles, extensions, changements de destination) sont conditionnés à l'existence préalable des équipements de défense extérieure suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec la zone naturelle boisée) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. Le SDIS est le service compétent pour définir les prescriptions d'équipements adaptées.

Les projets devront également respecter des règles visant à réduire leur vulnérabilité : entretien de la végétation, sécurisation des réserves de combustibles, mesures constructives (voir **fiche 8**).

Projet ⁹	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâtis, zones d'urbanisation diffuse)		
	Construction nouvelle ^{1 et 2}	Extension	Changement de destination ³	Construction nouvelle ^{2 et 4}	Extension	Changement de destination ³
ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE						
E1 Établissements vulnérables et stratégiques	○	○	○ Sans création d'un nouvel usage E5	N sauf opération d'ensemble ⁴	○ Extension limitée ⁷	○ Sans création d'un nouvel usage E1, E3, E4 ou E5
E2 Habitations	○	○		○ dont ERP de capacité limitée ⁵	○	
E3 Autres établissements sensibles	○	○		N sauf opération d'ensemble ⁴	○ Extension limitée ⁷	
E4 Campings	○	○		N sauf aire de capacité limitée ⁶	N sauf aire de capacité limitée ⁶	
E5 Installation aggravant le risque	N	○ (une seule fois)		N	○ Extension limitée ⁷	
E6 Exceptions	○	○		○	○	
Autres – cas général⁸	○	○		○	○	

¹ Constructions nouvelles admises en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (dent creuse) – voir **fiches 2 et 3**.

² Construction nouvelle admise sans création d'un nouvel usage interdit dans la zone. Exemple : nouveau commerce admis sans création d'un établissement sensible (E3) ni d'une installation aggravant le risque (E5).

³ Changement de destination admis sans création d'un nouvel usage interdit dans la zone ou sans augmentation de la vulnérabilité – voir **fiche 6**.

⁴ Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise – voir **fiche 4**, les mesures de prévention à appliquer correspondent à celles définies en zone urbanisée peu vulnérable, dans la zone d'aléa requalifié après la réalisation des aménagements de protection.

⁵ Établissements de capacité d'accueil limitée : la capacité pourra s'apprécier en référence à la réglementation des ERP de 5^e catégorie – voir la définition des enjeux E3 en **fiche 5**.

⁶ Campings : admis en aléa faible sous conditions : capacité d'accueil limitée, affichage du risque, plan de gestion de crise et implantation en lisière.

⁷ Extension limitée des constructions existantes : extension une seule fois, par exemple de l'ordre de 30 % de la surface de plancher existante.



Projet ⁹	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâtis, zones d'urbanisation diffuse)			
	Construction nouvelle ^{1 et 2}	Extension	Changement de destination ³	Construction nouvelle ^{2 et 4}	Extension	Changement de destination ³	
ALÉA MOYEN							
E1 Établissements vulnérables et stratégiques	○ Si étab. de capacité limitée ⁵	○ Extension limitée ⁷	○ Sans création d'un nouvel usage E3, E4, E5	N sauf opération d'ensemble ⁴	○ Extension limitée ⁷	○ Sans augmenter la vulnérabilité	
E2 Habitations	○ dont ERP de capacité limitée ⁵	○		N sauf opération d'ensemble ⁴	○ Extension limitée ⁷		
E3 Autres établissements sensibles	N	○ Extension limitée ⁷		N	○ Extension limitée ⁷		
E4 Campings		N			N		
E5 Installation aggravant le risque		○ Extension limitée ⁷			○ Extension limitée ⁷		
E6 Exceptions	○	○		○	○		
Autres – cas général⁸	○	○		N sauf opération d'ensemble ⁴	○ Extension limitée ⁷		
ALÉA FORT ET TRÈS FORT							
E1 Établissements vulnérables et stratégiques	N	○ Extension limitée ⁷	○ Sans création d'un nouvel usage E1, E3, E4, E5	N sauf opération d'ensemble ⁴	N	○ Sans augmenter la vulnérabilité	
E2 Habitations	○ dont ERP de capacité limitée ⁵	○		N sauf opération d'ensemble ⁴	○ Extension limitée ⁷		
E3 Autres établissements sensibles	N	○ Extension limitée ⁷		N sauf opération d'ensemble ⁴	N		
E4 Campings		N					N
E5 Installation aggravant le risque		○ Extension limitée ⁷					○
E6 Exceptions	○	○		○	○		
Autres – cas général⁸	○	○		N sauf opération d'ensemble ⁴	○ Extension limitée ⁷		

⁸ Exemple d'autres usages hors E1 à E6 (cas général) : bâtiment d'activité (hors ERP) ; ERP de capacité d'accueil limitée (catégorie 5) hors vulnérables et stratégiques (par exemple commerce de moins de 200 personnes = ERP de type M et de catégorie 5)...

⁹ Définition des enjeux spécifiques E1 à E6 – voir **fiche 5**.



Projet ⁹	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâtis, zones d'urbanisation diffuse)		
	Construction nouvelle ^{1 et 2}	Extension	Changement de destination ³	Construction nouvelle ²	Extension	Changement de destination ³
ALÉA EXCEPTIONNEL						
E1 Établissements vulnérables et stratégiques¹⁰	Densification d'une zone déjà urbanisée sous forme peu vulnérable au feu de forêt : mêmes dispositions qu'en aléa fort et très fort			N	N	O Sans augmenter la vulnérabilité
E2 Habitations				N	O Extension limitée ⁷	
E3 Autres établissements sensibles				N	N	
E4 Campings						
E5 Installation aggravant le risque						
E6 Exceptions				O	O	
Autres – cas général⁸				N	O Extension limitée ⁷	

¹⁰ Le cas échéant, une adaptation à ces règles pourra être admise pour l'implantation de certains établissements de défense contre l'incendie, en conformité avec la stratégie de défense départementale (validation du Préfet).



2 ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNÉRABLE AUX INCENDIES DE FORÊT

Les zones urbaines peu vulnérables aux incendies de forêt se définissent en fonction du nombre et de la densité des bâtiments existants. Les autres zones (urbanisation diffuse, constructions isolées, zone naturelle boisée) sont toutes considérées comme vulnérables aux incendies de forêt.

- **Cas général :** Il faut *a minima* 6 bâtiments existants inter-distants 2 à 2 de 50 m au maximum et non alignés. Ne sont pas comptabilisées les annexes, les constructions de moins de 20 m² et autres installations techniques dont le comportement au feu peut être très différent d'une construction principale.
- **Cas d'une zone urbanisée isolée ou fortement insérée en milieu boisé :** Cette zone sera considérée comme peu vulnérable aux incendies de forêt dès lors que la zone est urbanisée sous forme groupée et présente en outre une superficie de l'enveloppe bâtie supérieure ou égale à 2 ha.

A) PRÉAMBULE : L'IMPACT DE LA FORME URBAINE SUR LA VULNÉRABILITÉ AUX INCENDIES DE FORÊT

La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie :

- Les constructions les plus proches du massif sont fortement exposées au risque par rayonnement et par transfert direct du feu aux bâtiments. La nature de la végétation, la configuration du site (couloir de feu...) influent sur la zone d'effet de l'incendie de forêt en lisière des massifs. C'est la raison pour laquelle une zone d'effet autour des massifs est également exposée à un aléa incendie de forêt.
- Le feu peut également se propager par le biais de la végétation et d'éléments combustibles présents

au sein de la zone urbanisée, en impactant alors l'ensemble des constructions, y compris les plus éloignées de l'espace naturel boisé. L'ONF définit comme « susceptibilité aux incendies de forêt des interfaces forêt-habitat le potentiel de ces espaces plus ou moins modelés par l'homme à propager un incendie éclos en leur sein ou les abordant avec une intensité plus ou moins élevée, dans des conditions de référence données ». Les travaux du pôle DFCI zonal de l'ONF Méditerranée¹, issus du retour d'expérience d'incendies en région méditerranéenne, montrent que la susceptibilité aux incendies de forêt au sein d'une zone urbanisée est moindre lorsque celle-ci présente une densité de constructions et une étendue suffisantes.

L'objet de la présente note est de caractériser la forme urbaine des zones urbanisées présentant une faible vulnérabilité aux incendies, en prenant en compte les deux paramètres aggravants : proximité du massif et risque de propagation du feu dans l'espace urbanisé.

On rappelle par ailleurs que, pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, **la zone doit en outre bénéficier des moyens optimaux de défense active et passive** : voirie permettant l'accès rapide à la zone à défendre, hydrants permettant l'apport d'eau suffisant, bande d'isolement débroussaillée réduisant l'intensité du feu à l'approche de la zone urbanisée, débroussaillage continu interne à la zone, mesures constructives...

¹ Évaluation et cartographie de la susceptibilité aux incendies des interfaces forêt-habitat en région méditerranéenne française, ONF, 2014.



B) LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE

Le retour d'expérience de l'ONF permet de conclure qu'au sein d'un groupe de 6 constructions au minimum, inter-distantes 2 à 2 de 50 m au maximum, et non alignées : « les formations naturelles deviennent minoritaires ; elles sont en général débroussaillées pour partie et remplacées par de la végétation ornementale. Le feu peut cependant se propager au sol puis brûler en cime les bosquets non entretenus entre les constructions. [...] La première rangée de constructions

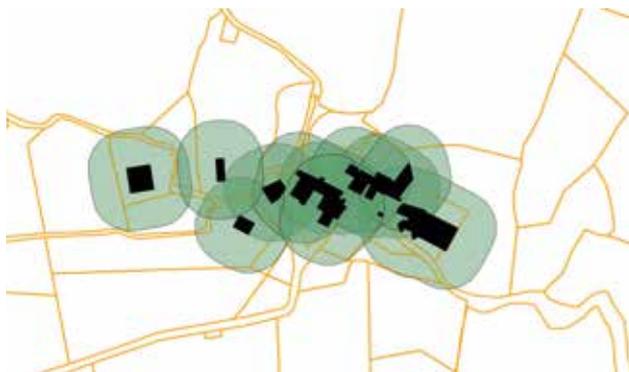
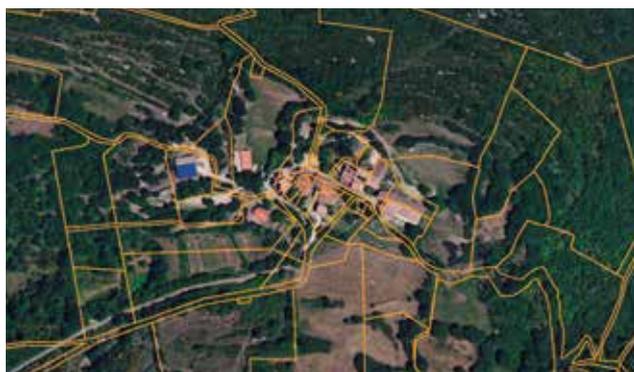
[...] peut être affectée par des feux de cimes en fonction de la formation végétale qui compose cet espace, de son degré d'anthropisation et du respect du débroussaillage obligatoire ».

On retiendra ainsi en premier lieu qu'une **urbanisation groupée est globalement moins vulnérable à la propagation du feu** – cette notion étant associée *a minima* à un groupe de 6 constructions existantes inter-

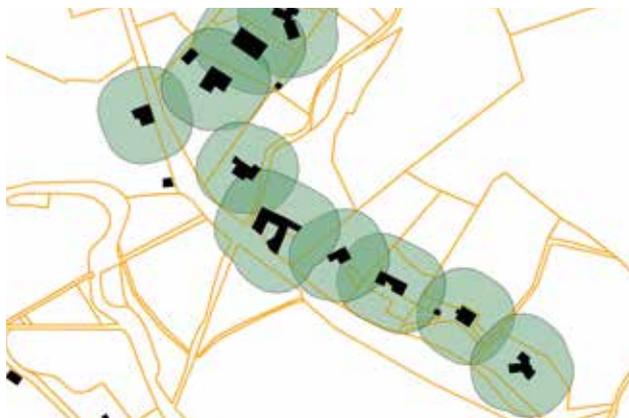
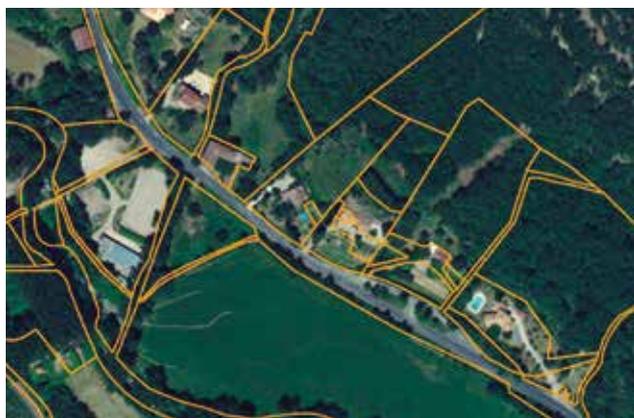
distantes 2 à 2 de 50 m au maximum, et non alignées. Cependant, le premier rang de constructions reste en tout état de cause particulièrement exposé. Dans le **cas particulier d'un petit groupe de constructions (hameau) isolé ou fortement inséré en milieu boisé**, c'est alors l'ensemble de la zone bâtie qui est directement exposée. Aussi, **outre la densité de l'urbanisation, l'étendue de la zone urbanisée groupée doit alors être prise en compte.**

C) EXEMPLES

1) Groupe de plus de 6 constructions inter-distantes de 50 m au maximum², non alignées, non isolées dans le massif boisé (présence de cultures exploitées) : l'enveloppe bâtie, bien que peu étendue, est peu vulnérable aux incendies de forêt. Les constructions les plus proches du massif sont plus exposées que les constructions isolées par les cultures ou en 2^e rang bâti.



2) Constructions alignées, à proximité du massif boisé : le linéaire de constructions présente une **forte vulnérabilité** aux incendies de forêt, liée à la proximité du massif boisé au Nord.

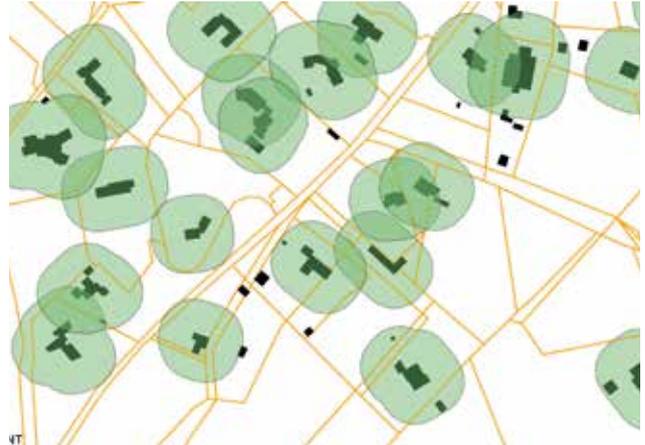
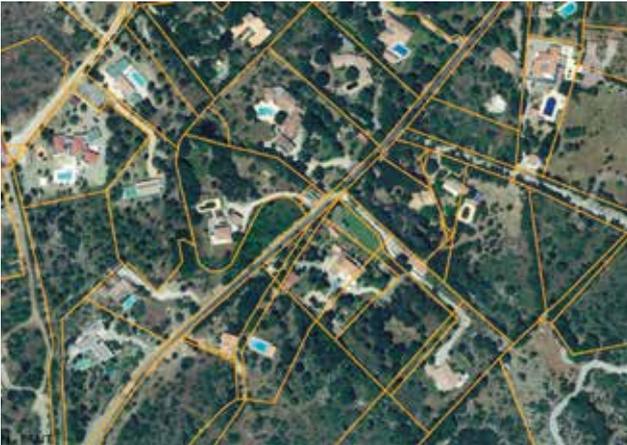


² Des « tampons » de 25 m sont apposés autour des constructions existantes : lorsque 2 tampons voisins se touchent, cela signifie que les constructions sont inter-distantes de 50 m au maximum.

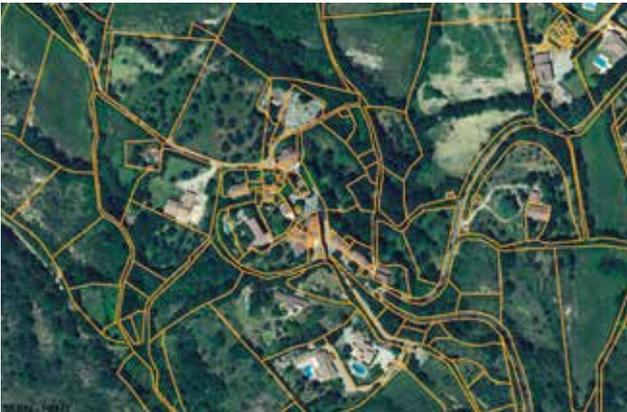
3) Hameau de plus de 6 constructions isolé en milieu boisé : l'enveloppe bâtie (en jaune) est de 3 000 m² (0,3 ha) ↔ hameau **vulnérable** au risque d'incendie de forêt.



4) Zone urbanisée sous forme diffuse en milieu boisé ↔ **vulnérable au feu de forêt**



5) Hameau de plus de 6 constructions, isolé en milieu boisé : plus de 6 constructions groupées non alignées, l'enveloppe bâtie (en jaune) est de 2 ha ↔ **peu vulnérable** aux incendies de forêt. Le 1^{er} rang de constructions au contact avec le milieu boisé est cependant le plus exposé.





3 POSSIBILITÉ DE DENSIFIER UNE ZONE URBANISÉE DÉJÀ EXISTANTE

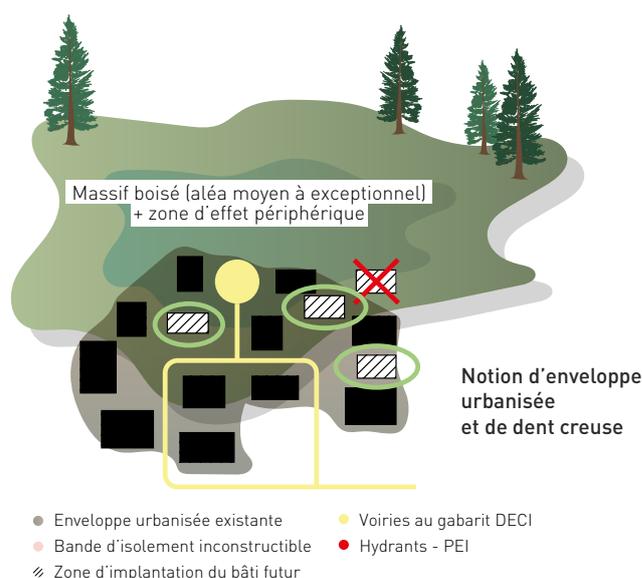
A) CAS D'UNE ZONE URBANISÉE PEU VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

La notion de zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt est définie dans la [fiche 2](#).

La densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt peut être admise, sous réserve qu'elle soit suffisamment équipée : constructions et installations nouvelles en dent creuse.

Un diagnostic du niveau des équipements de défense existants sera établi dans les quartiers déjà urbanisés, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ce diagnostic pourra préconiser selon la situation la mise en place d'une interface aménagée « habitat-forêt » avec piste périmétrale de défense, débroussaillage et hydrants associés.

Une « dent creuse » est implantée strictement à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie (voir schéma ci-contre) : il s'agit ainsi de ne pas augmenter le linéaire à défendre par rapport à la situation initiale.



B) CAS DES ZONES D'URBANISATION DIFFUSE EXISTANTES

Il s'agit de zones urbanisées vulnérables au feu de forêt.

Une zone d'urbanisation diffuse en milieu boisé est particulièrement vulnérable à la propagation du feu associée à une intensité forte – par opposition aux zones urbanisées sous forme groupée. En outre, ce type d'urbanisation est fréquemment peu organisé, mal desservi tant par les voies d'accès que par le réseau d'hydrants, ce qui rend difficile leur défense et leur évacuation en cas d'incendie : voies en impasse, non ou peu praticables par les engins de secours, sans aires de retournement au gabarit suffisant, etc.

Par conséquent, il est préconisé *a minima* que la commune réalise, avec l'appui d'un bureau d'études compétent, un diagnostic préalable des équipements de défense existants (voiries,

hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé), associé à un programme de mise à niveau des équipements éventuellement phasé dans le temps. Ce diagnostic permettra d'identifier les secteurs correctement desservis par les équipements de défense, et ceux où ces équipements doivent être mis à niveau pour assurer la défense des constructions existantes dans les meilleures conditions – en complément de la réalisation stricte des OLD dans la zone.

Si, au regard de l'ensemble des contraintes d'aménagement et d'urbanisme, la commune souhaite autoriser la densification d'une zone exposée à un aléa moyen à exceptionnel (nouvelles constructions en dent creuse), elle devra en outre faire établir une **étude de risques** visant à déterminer la faisabilité du projet (technique, économique, environnementale...), et, s'il

est acceptable, à définir le programme des équipements de défense nécessaires pour réduire sensiblement l'aléa et la vulnérabilité de la zone au feu (voiries, hydrants, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé). Le contenu de l'étude de risques est précisé dans la [fiche 7](#).

En l'absence d'étude de risques, et dans l'attente du renforcement des équipements, aucune construction nouvelle ne pourra être admise au sein de la zone d'urbanisation diffuse. En effet, chaque nouvelle habitation conduirait à exposer un ménage supplémentaire à un risque important pour les personnes et les biens.

En d'autres termes, la densification « au fil de l'eau » des zones d'urbanisation diffuse est proscrite, au bénéfice d'une approche globale du risque.



4 OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble désigne toute opération d'urbanisme dont les équipements et la forme urbaine sont encadrés à l'échelle du quartier par un schéma d'organisation : Orientation d'Aménagement et de Planification (OAP) du Plan local d'urbanisme (PLU), Zone d'aménagement concerté (ZAC), plan d'aménagement et règlement de lotissement...

Ce schéma, qui s'impose aux constructions futures, doit apporter la garantie du respect des mesures préventives : forme urbaine peu vulnérable au feu (urbanisation groupée ou dense), organisation cohérente et équipements de défense adaptés (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé).

Par exception, une nouvelle opération d'ensemble peut être admise dans une zone exposée à un aléa feu de forêt moyen, fort et très fort sous les conditions suivantes :

- L'opération présente un enjeu pour la commune justifié dans le document d'urbanisme, en l'absence de possibilité de développement alternative.
- La faisabilité des équipements de défense d'un point de vue technique, économique et environnemental est justifiée. En particulier, une bande d'isolement débroussaillée de 50 ou 100 m sera mise en œuvre en périphérie des constructions, pouvant correspondre à la réalisation des OLD. Pour toute opération de plus de 2 ha, cette bande intégrera une piste périmétrale de défense. La bande d'isolement sera située autant que possible à l'intérieur du périmètre de l'opération ; à défaut elle présentera les garanties d'une gestion pérenne sous maîtrise publique (bande d'isolement sous gestion publique ou servitude notariée liant les propriétaires des fonds dominants et des fonds servants avec garantie publique, constitution d'une association syndicale libre ASL, etc.).
- L'opération est réalisée sous forme peu vulnérable au feu de forêt (voir **fiche 2**), encadrée par un schéma d'organisation. Afin de réduire sa vulnérabilité, l'opération devra se situer **en continuité avec une zone déjà urbanisée**. De plus, si l'opération est fortement insérée en milieu boisé, son emprise bâtie sera au minimum de 2 ha.

En zone d'aléa fort et très fort, il faudra en plus s'assurer que :

- Le nouveau projet contribue à réduire la vulnérabilité d'une zone déjà urbanisée exposée au risque.
- Le porteur réalise une **étude de risques** visant à déterminer la faisabilité du projet et, s'il est acceptable, les conditions de sa mise en œuvre. Le contenu de l'étude de risques est précisé dans la **fiche 7**.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise, les mesures de prévention à appliquer correspondent à celles définies en zone urbanisée peu vulnérable, dans la zone d'aléa requalifié après la réalisation des aménagements de protection (voir **fiche 1**).



5 ENJEUX SOUMIS À DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

6 catégories d'enjeux définies ci-après font l'objet de dispositions spécifiques. Les projets n'entrant pas dans ces 6 catégories sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

(E1) Établissements vulnérables (dédiés à l'accueil d'un public jeune, de personnes âgées, ou de personnes médicalisées ou dépendantes) **ou stratégiques** (utiles à la gestion de crise).

Exemples : école, crèche, EHPAD, clinique, caserne, mairie, lycée, collège, etc.

(E2) Habitations : logements, hébergements de type hôtelier et/ou touristique, tous bâtiments, constructions et installations comprenant des locaux de sommeil de nuit.

(E3) Autres établissements sensibles : Constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise (risques de panique, comportements inadaptés...) du fait notamment de leur capacité d'accueil importante. Ils peuvent être assimilés aux ERP de catégorie 1 à 4.

Exemple : un supermarché pouvant accueillir plus de 200 personnes (type M, catégorie 1 à 4).

(E4) Campings, aires d'accueil des gens du voyage, aires de grand passage.

(E5) Constructions et installations aggravant le risque : susceptibles d'aggraver le risque de départ et de propagation du feu, ainsi que l'intensité du feu : ICPE et activités présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. Il s'agit notamment des

ICPE dans lesquelles sont utilisées les substances répertoriées comme comburantes, inflammables, explosives et combustibles (en référence par exemple à la nomenclature des installations classées définies à l'article L511-2 du code de l'environnement).

(E6) Exceptions - Constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative : certains aménagements, constructions et installations peuvent être admis sous conditions. Ils sont **listés limitativement ci-après**.

L'ensemble de ces projets devra notamment satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être défendables (présence des équipements de défense), interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

• **Les installations et constructions techniques suivantes sans présence humaine**, qu'elle soit temporaire ou prolongée (notamment pas d'accueil du public de jour ni de nuit, pas de locaux de sommeil ni de postes de travail) :

- installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste de transformation et de distribution d'énergie, voirie...) ;

- installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante à l'exclusion des bâtiments d'élevage.

- les installations et constructions temporaires nécessaires à l'élevage caprin ou ovin, qui participent à

l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque d'incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...) et sans accueil de public ;

- autres installations et constructions techniques nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité... ex. : STEU) ;

- les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation (abri de jardin, garage...) d'emprise limitée à 20 m².

• **Les aménagements spécifiques suivants** :

- carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...) ;

- aire de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportif...), ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20 m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil), à condition d'être implantés en lisière de massif.



6 RÈGLES RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION OU D'USAGE

Parmi les règles applicables décrites dans le tableau des prescriptions détaillées (voir **fiche 1**), figure le cas des changements de destination réduisant la vulnérabilité. 6 classes sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions :

a) établissements à caractère stratégique ou vulnérable (enjeux E1) ;

b) logement, hébergement hôtelier et/ou touristique, tous bâtiments, constructions et installations comprenant des locaux de sommeil de nuit (enjeux E2) ;

c) autres établissements sensibles (enjeux E3) ;

d) constructions et installations aggravant le risque (enjeux E5) ;

e) autres bâtiments, constructions et installations avec présence humaine : activités (bureaux, commerces, artisanat, industrie) ne relevant pas des classes a, b, c et d ;

f) autres bâtiments, constructions et installations techniques sans présence humaine : bâtiments à fonction d'entrepôt et de stockage, (notamment les bâtiments d'exploitation agricole et forestière, et locaux techniques - par extension garage, hangar, remise, annexe, sanitaires...) ne relevant pas des classes a, b, c, d, et e.

La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est fixée : a > b > c > d > e > f.

Lorsque le changement de destination ou d'usage est admis « sans augmentation de la vulnérabilité », il ne doit pas permettre de passer à une classe de vulnérabilité supérieure par rapport à la situation initiale existante.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation, d'un bâtiment d'habitation en maison de retraite vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

À noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hébergement de type hôtelier ou de tourisme est comparable à de l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité de type commerce.

- La transformation d'un unique logement ou d'une activité unique en plusieurs accroît la vulnérabilité ; de même, l'augmentation de la capacité d'hébergement d'un établissement hôtelier et/ou touristique augmente sa vulnérabilité.



7 ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES D'ALÉAS ET DE RISQUES

La collectivité, dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, ou le porteur d'un projet à enjeu, pourront être amenés à réaliser des études complémentaires pour vérifier la faisabilité de leur plan ou projet.

A) ÉTUDE D'ALÉAS

Elle vise à préciser à l'échelle cadastrale l'aléa établi à l'échelle départementale.

Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétents. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental,

et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Dans certains cas particuliers, une nouvelle modélisation de l'aléa établie par un bureau d'études compétent pourra être nécessaire. Elle répondra

aux conditions suivantes :

- périmètre de l'étude correspondant *a minima* à la zone de projet augmentée d'un tampon de 200 m ;
- conditions de référence issues de l'étude départementale, notamment le rattachement aux types de combustibles définis par l'étude.

B) ÉTUDE DE RISQUES

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel (voir **fiche 3**) ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort (voir **fiche 4**).

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

Cette étude de risques comprend :

- le diagnostic des équipements de défense existants ;
- la qualification des aléas avant/après aménagements visant à réduire sensiblement l'intensité du feu dans la zone de projet (voir les hypothèses de la modélisation au chapitre A ci-dessus ; tester notamment la réalisation d'une piste périmétrale de défense, ainsi que l'augmentation des OLD à 100 m) ;

- le programme d'équipements à mettre en œuvre, éventuellement phasé dans le temps, qui déterminera en conséquence les possibilités constructives (voirie, hydrants-PEI, zone d'isolement avec le massif pouvant correspondre à la réalisation des OLD).



8 MESURES COMPLÉMENTAIRES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ

La mise en œuvre des mesures préventives suivantes est recommandée dans l'ensemble des zones exposées à un aléa feu de forêt afin de réduire la vulnérabilité des constructions et installations existantes et la puissance du feu à l'approche de la zone aménagée – sans préjudice des autres réglementations éventuellement applicables, dont notamment les obligations légales de débroussaillage (voir [fiche 9](#)).

Toutefois, les mesures relatives aux réserves de combustibles constituent une prescription à mettre en œuvre préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme (chapitre B).

Il est à noter que des études pilotées par le ministère de la Transition écologique sont en cours en matière de réduction de vulnérabilité des constructions à l'aléa feu de forêt. Cette annexe pourra donc être actualisée lorsque ces études seront finalisées.

A) ENTRETIEN DE LA VÉGÉTATION

Les terrains non bâtis situés au sein des zones urbanisées ou à proximité des zones à enjeux doivent être régulièrement entretenus, afin d'éviter qu'ils ne deviennent des friches favorisant la propagation du feu à l'espace naturel ou aux constructions, conformément à l'article L2212-25 du code général des collectivités locales. De même, les surfaces agricoles non régulièrement entretenues doivent être nettoyées.

La plantation d'espèces très inflammables notamment le mimosa, l'eucalyptus et toutes les espèces de résineux (cyprès, thuyas, pins...) est à proscrire dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments.

Les haies séparatives ne peuvent dépasser une hauteur ou une largeur de 2 mètres et sont distantes d'au moins 3 mètres des constructions et

installations. Les haies non séparatives ne peuvent dépasser une longueur de 10 mètres d'un seul tenant et sont distantes d'au moins 3 mètres des autres arbres ou arbustes et des constructions ou installations. Ces dispositions sont régies par l'article 671 du code civil.

B) RÉSERVES DE COMBUSTIBLES

1) Constructions nouvelles

Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois sont installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.

Pour l'utilisation de cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, les cuves seront enterrées et leur implantation sera privilégiée dans les zones non directement exposées à l'aléa feu de forêt.

Les conduites d'alimentation en cuivre de ces citernes ne devront pas parcourir la génératrice supérieure du réservoir. Elles devront partir immédiatement perpendiculairement à celui-ci dès la sortie du capot de protection, dans la

mesure du possible du côté non-exposé à la forêt. Elles devront être enfouies ou être protégées par un manchon isolant de classe A2.

Un périmètre situé autour des réservoirs d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance mesurée à partir de la bouche d'emplissage et de la soupape de sécurité de 3 m pour les réservoirs d'une capacité jusqu'à 3,5 tonnes, de 5 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 3,5 tonnes et jusqu'à 6 tonnes et de 10 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 6 tonnes.

Les alimentations en bouteilles de

gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 m d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 m au moins l'ensemble du dispositif.

Si la lisière des arbres est située du côté des vents dominants, les citernes seront protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 centimètres et 2 mètres de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 centimètres au moins les orifices de soupapes de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.



2) Bâtiments existants

Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

Par exception, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement irréalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètre au moins celles des

orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

C) RÈGLES ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Des études pilotées par le ministère de la transition écologique sont en cours visant à préciser les mesures constructives les plus adaptées aux sollicitations thermiques auxquelles les bâtiments sont soumis en cas d'incendie de forêt.

Dans l'attente des résultats de ces études, il est recommandé de mettre en œuvre les mesures constructives figurant dans la note du ministère de la Transition écologique en date du 29/07/2015 (annexe 5, chapitre 5.3 de la note nationale).

Ces mesures ont pour objet la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes.



9

L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD)

Dans les départements méditerranéens, la loi (articles L131-10 à 131-16 du code forestier) prévoit l'obligation pour les propriétaires des constructions situées à moins de 200 mètres d'une zone sensible aux incendies de forêt de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé les terrains sur **une profondeur de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins. Le contrôle de ces obligations relève du maire de la commune.**

Le préfet de département fixe par arrêté les prescriptions techniques applicables et définit le champ d'application de cette réglementation. Dans le département de l'Hérault, c'est l'**arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013** qui s'applique.

A) POURQUOI DÉBROUSSAILLER ?

L'article L131-10 du code forestier définit le débroussaillage comme suit : « Ce sont les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de **diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies.** Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent com-

prendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes ».

Un débroussaillage conforme n'arrête pas un feu. Toutefois il permet de ralentir suffisamment sa progression et de diminuer son intensité afin de permettre une **protection passive de la forêt, des biens et des personnes**

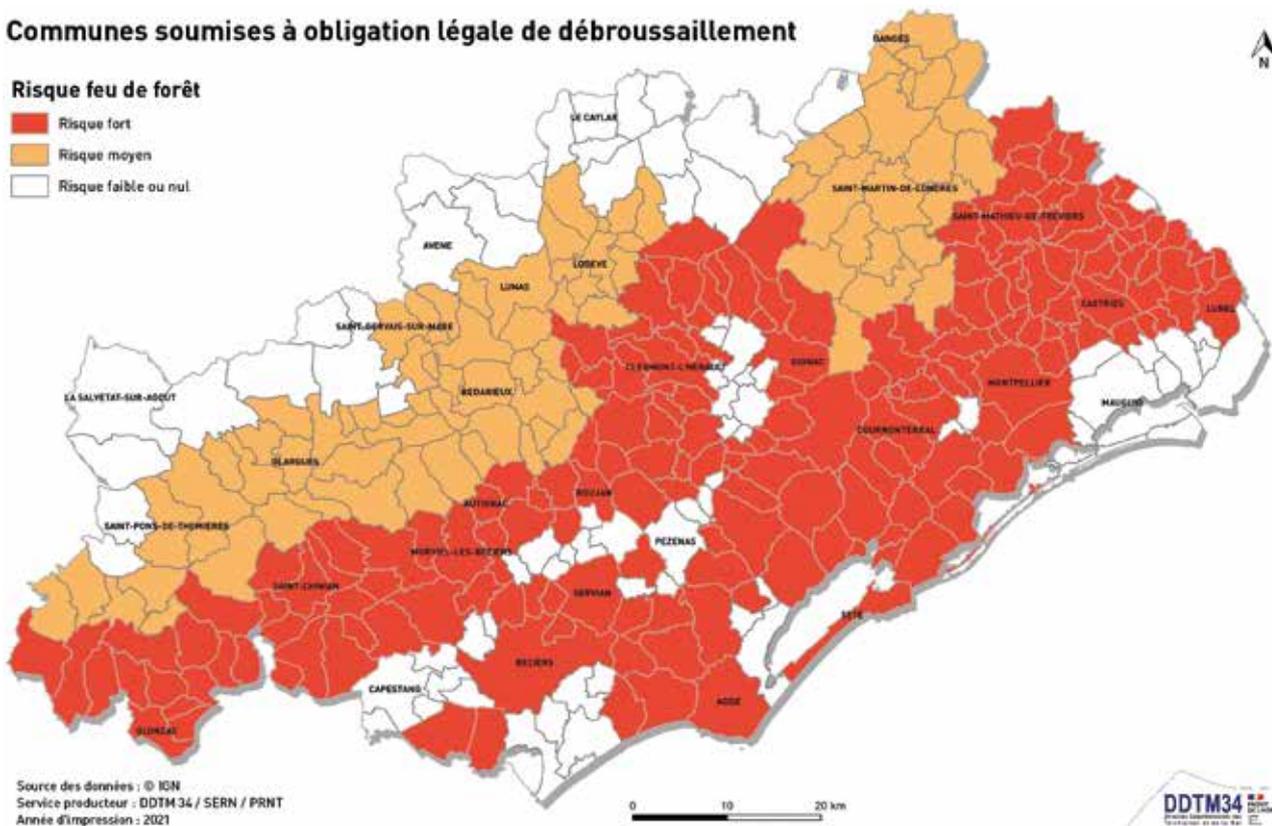
mais aussi de favoriser une **intervention sécurisée des pompiers.**

Dans l'Hérault, les 79 communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul sont exclues du champ d'application de la réglementation.

Communes soumises à obligation légale de débroussaillage

Risque feu de forêt

- Risque fort
- Risque moyen
- Risque faible ou nul



Source des données : © IGN
Service producteur : DDTM 34 / SERN / PRNT
Année d'impression : 2021





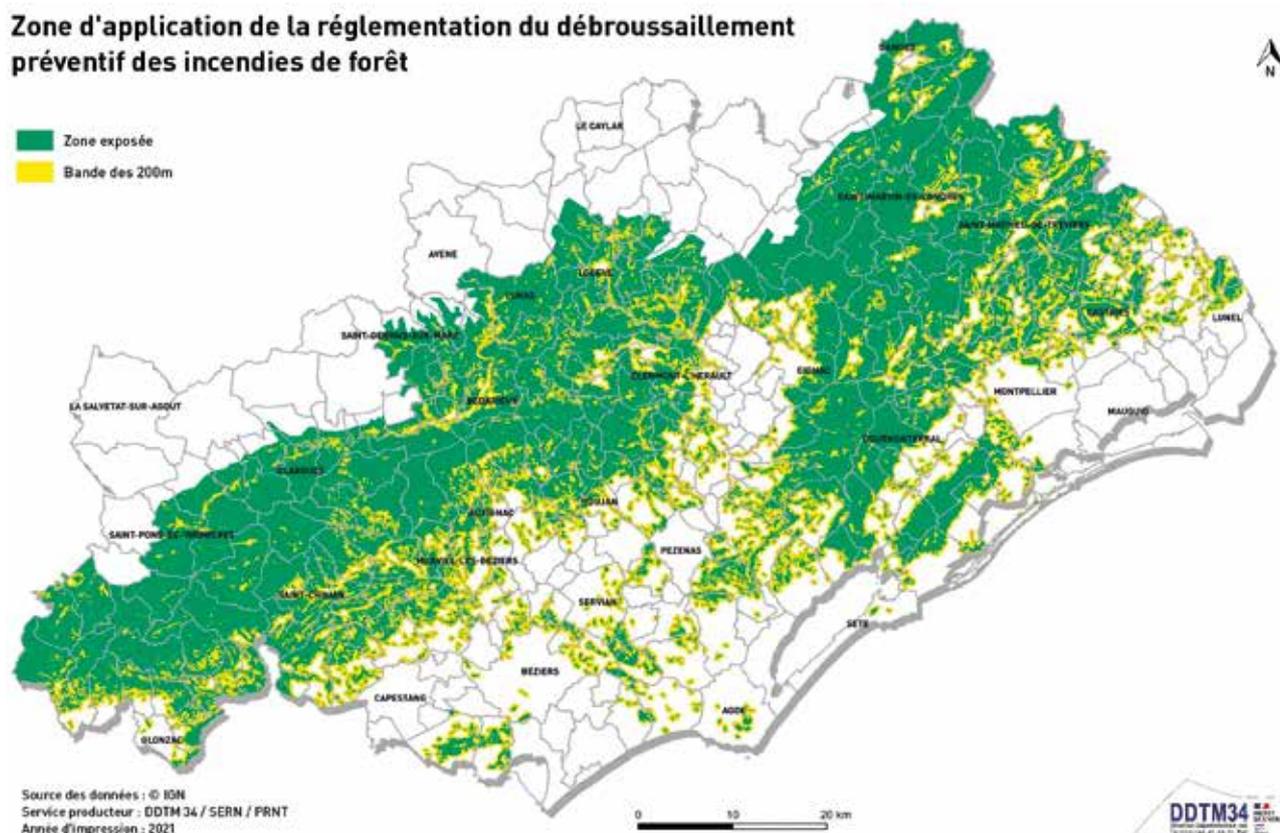
264 communes sont concernées en tout ou partie par la réglementation sur le débroussaillage dans le département de l'Hérault. Sur ces

communes, le champ d'application concerne les bois, forêts, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues dénommées

« zones exposées aux incendies de forêt » (zone verte) ainsi qu'une bande de 200 mètres autour (zone jaune) sur la carte ci dessous :

Zone d'application de la réglementation du débroussaillage préventif des incendies de forêt

- Zone exposée
- Bande des 200m



C) QUI DOIT DÉBROUSSAILLER QUOI ?

Le code forestier (article L134-6) prévoit que l'obligation de débroussailler et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1°) aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres. Le maire a le pouvoir, par le code forestier, de porter les OLD de 50 à 100 m sur certains secteurs de sa commune par arrêté municipal.

2°) aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une **profondeur de 5 mètres de part et d'autre de la voie** fixée par l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 ;

3°) sur les terrains situés dans les zones urbaines (zones U) du Plan local d'urbanisme (PLU) ;

4°) Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un PLU, le Préfet peut, après avis du conseil

municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;

5°) sur les terrains servant d'assiette à une Zone d'aménagement concertée (ZAC), un lotissement ou une Association foncière urbaine (AFU) ;

6°) sur la totalité du terrain lorsqu'il s'agit d'un terrain de camping ou servant d'aire de stationnement de



caravane. S'agissant des campings, ceux-ci sont considérés comme des installations et à ce titre, ils doivent être débroussaillés sur une profondeur de 50 mètres au-delà de la limite du camping.

Pour les points 3, 5 et 6, les travaux sont **à la charge du propriétaire du terrain.**

Les OLD s'appliquent également dans une bande de 5 m de part et d'autres des voiries ouvertes à la

circulation automobile publique (routes communales, routes départementales, autoroutes...). Elles sont à la charge du gestionnaire de la voirie. Le gestionnaire est prioritaire en cas de superposition avec les OLD d'un bâti.



Ouvrier sylvicole lors de son travail de débroussaillage © Arnaud Bouissou / Terra

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
DE L'HÉRAULT**

—

Bâtiment Ozone,
181 place Ernest Granier
CS 60 556 - 34 064 Montpellier cedex 02

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
DE L'HÉRAULT



ANNEXE 4 : LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain correspond à l'espace donnant sur la voie public ou privée par lequel les véhicules pénètrent sur la parcelle ou l'unité foncière.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Alignement

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le domaine privé.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur défini par l'emplacement réservé porté au plan de zonage.

Annexe *

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

Bâtiment *

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport

Un carport est un abri couvert et ouvert sur l'ensemble de ses côtés (hors côté adossé à un bâtiment existant le cas échéant) et soutenu par des poteaux en bois ou en métal scellés au sol, destiné à protéger un véhicule en stationnement. Le nombre et les dimensions des poteaux sont strictement limités aux besoins de la structure.

Construction*

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante*

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

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique ou un porche ne constituent pas des constructions contiguës.

Egout du toit

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour précision, les piscines sont génératrices d'emprise au sol

Espaces imperméabilisés

Sont définis comme espaces ou surfaces imperméabilisés l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol et génèrent donc des effets de ruissellement : surfaces bâties génératrices d'emprise au sol, terrasses imperméables, aires de stationnement et voies d'accès imperméabilisées (goudronnées ou cimentées par exemple).

Espaces non imperméabilisés

Sont définis comme espaces ou surfaces non imperméabilisés l'ensemble des surfaces qui permettent l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol : espaces de pleine terre, espaces végétalisés, espaces de graviers, dalles végétales.....

Extension*

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

Façade*

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

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Gabarit *

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol

Hauteur *

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- pour les toitures en pente : soit à l'égout du toit, soit au faîtage de la construction.
- pour les toitures plates dites toitures-terrasses ou terrasses en attique : au sommet de l'acrotère.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur maximale sera définie par rapport à un point située à mi-distance des façades opposées, perpendiculaires au sens de la pente.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

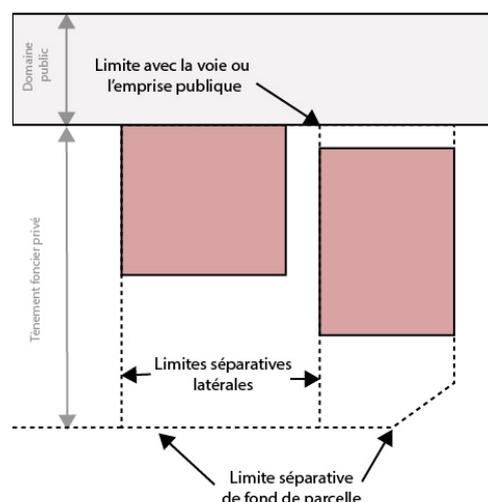
Limites sur voies et emprises publiques

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette et de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et les espaces ouverts au public : voies et emprises de statut public telles que les rues, les places, les jardins publics et squares ; voies de statut privé qui desservent le terrain ou servitude de passage qui en tient lieu.

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle *

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituées d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Deux types de limites séparatives peuvent être distingués : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain.

- Les limites séparatives latérales sont les limites séparant deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou d'un même espace public et qui ont un contact en un point avec cette voie ou cet espace ;
- La limite séparative de fond de parcelle est la limite du terrain opposée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et qui n'a pas de point de contact avec cette voie ou cet espace.



Local accessoire *

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble permet d'assurer une urbanisation cohérente d'un secteur par la création de voies et d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au titre du Code de l'Urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- Les lotissements soumis à permis d'aménager
- Les opérations de plusieurs constructions soumises à permis de construire valant division.

Unité foncière*

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, un même groupe de copropriétaires ou une même indivision. Les parcelles coupées par une voie ne constituent pas une unité foncière.

Voies et emprises publiques*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation publique et recouvrent tous les types de voie, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonction (voies piétonnes, cyclistes, automobiles, routes ou chemines)

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voie ferrée et de tramway, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, places publiques)

** Définitions issues du lexique national d'urbanisme*