Commune de Creissan

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	26/07/1983		20/10/1986
1ère modification	12/01/1990		27/11/1991
1ère révision simplifiée	18/08/2009		23/12/2009
2ème révision simplifiée	18/06/2009		23/12/2009
2ème modification			27/10/2011
3ème modification	11/05/2016		22/03/2017
Révision générale valant élaboration du PLU	09/11/2010	29/11/2017	

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

Communauté de communes Sud Hérault

1 Allée du Languedoc
34 620 PUISSERGUIER
Tél. 04 67 93 89 54
Fax : 04 67 93 73 32

Mairie de Creissan

7 Rue de la République
34 370 CREISSAN
Tél. 04 67 93 75 41
Fax : 04 67 93 85 28

Équipe **URBANiS**

Chef de projet
Corinne Snabre
corinne.snabre@urbanis.fr
04 66 29 97 03

URBANiS
certifié
ISO 9001
depuis 2003

Contact **URBANiS**
Agence régionale de Nîmes
188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

SOMMAIRE

Préambule **7**

Règlement des zones **21**
Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines **23**
Zone UA 25
Zone UB 39
Zone UC 53
Zone UE 65

Titre II – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future **77**
Zone IAU 79

Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles **91**
Zone A 93

Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles **103**
Zone N 105

PREAMBULE

Nota bene

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1er du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1er janvier 2016, est prise compte dans la rédaction du règlement du PLU.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1er janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016, en l'absence de délibération du Conseil municipal.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de CREISSAN ; il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, opérations d'aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R. 111-1 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.**

- **Article R. 111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement.**

- **Article R. 111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 **Les périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur version en vigueur au 31/12/2015) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information en annexe au PLU :
   - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les périmètres des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 (ex L. 111-5-2) à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Est seule concernée la RD 612 classée en catégorie 3 sur sa section longeant le territoire communal de CREISSAN (largeur de secteur de 100 m) par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Béziers.

2 Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme et portées en annexe du PLU.

3 Les dispositions relatives aux bois ou forêts relevant du régime forestier.

4 Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des règlementations en vigueur, à savoir le décret du 31 Août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 Juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

5 Les dispositions du Code du Patrimoine et notamment de son Livre V relatif à l'archéologie

Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement et travaux affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques délimitées par l'arrêté n°2014-324-0032 du 20 Novembre 2014 annexé au présent règlement, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Pour rappel, sur l'ensemble de la commune, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de Région :

- réalisation de Zones d'Aménagement Concerté d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m^2 et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m^2, travaux d'arrachage ou de destruction de souches de vignes sur une surface de plus de 10 000 m^2, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m^2 ;
- aménagement et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement.
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du Code du patrimoine.

  Ces opérations sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Sur les zones 1 à 4 délimitées par l'arrêté préfectoral n°2014324-0032 du 20 novembre 2014, doivent en outre être transmis au Préfet de Région les demandes ou déclarations suivantes :

- permis de construire ;
- permis de démolir ;
- permis d'aménager ;
- déclaration préalable en application de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme ;
- décision de réalisation de ZAC ;
- tous les travaux cités ci-avant (affouillements, nivellements, préparation du sol et arrachage de souches, création de retenues d'eau, canaux….) sans seuil de superficie.-

Sur la zone 5, ces demandes doivent être transmises au Préfet de Région dès lors que le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 1000 m^2.

6 **Les dispositions relatives au débroussaillement,** en application du Code forestier et de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « débroussaillement et maintien en état débroussaillé » ; sont portés en annexe au présent règlement : l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 ainsi que la carte des zones de débroussaillement obligatoire.

4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U». L'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) dispose que «peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »
  Les zones urbaines sont regroupées au Titre I du règlement et comprennent :
  - **La zone UA** correspondant au centre ancien dense de CREISSAN. Cette zone à vocation principale d'habitat, accueille également des activités et équipements de centre village ; le bâti se caractérise par son implantation en ordre continu à l'alignement des voies.
  - **La zone UB** correspondant aux faubourgs qui se sont développés le long de l'Avenue de Béziers, de l'Avenue de Saint-Chinian et de l'Avenue du Général Leclerc ; les parcelles y sont globalement de plus grande taille qu'en zone UA, mais le tissu urbain reste relativement dense, avec des fronts bâtis généralement continus.
  - **La zone UC** correspondant aux extensions pavillonnaires récentes ; elle se caractérise par une densité bâtie moyenne à faible et par une implantation du bâti en ordre discontinu et en retrait des voies.
  - **La zone UE** à vocation d'activités économiques ; elle inclut l'ancienne Cave Coopérative d'une part et la zone d'activités artisanales des Plantiers d'autre part.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) dispose que « peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Les zones à urbaniser sont regroupées au Titre II du règlement et comprennent deux secteurs IAU1 et IAU2 à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation, conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique sur le secteur IAU1 d'une part et sur la partie Nord du secteur IAU2 d'autre part, devra en outre être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A». L'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) dispose que « peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
  Les zones agricoles sont regroupées au Titre III du règlement et comprennent un secteur Ap correspondant aux espaces à protéger spécifiquement pour leur valeur agricole et paysagère.

- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N». L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) dispose que « peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».
  Les zones naturelles et forestières sont regroupées au Titre IV du règlement et incluent trois secteurs spécifiques :
  - un secteur Npv destiné à accueillir un parc photovoltaïque.
  - un secteur Ns à vocation d'équipements publics à caractère sportif.
  - un secteur Na correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale et de l'aire de lavage et de remplissage des machines à vendanger et pulvérisateurs.

4 – AUTRES ELEMENTS PORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU

Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme (dans la version en vigueur au 31/12/2015), **sont également reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**. Mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée.
  Le classement en Espace Boisé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  Nonobstant toute dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Les emplacements réservés :**
  - aux voies et ouvrages publics ;
  - aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
  - aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
  - dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit.

Chaque emplacement réservé est distingué par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.

- **Les secteurs relevant de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme**
  Il s'agit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

  Sont à ce titre reportées au plan de zonage du PLU :

  - les zones inondables délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant du Lirou, approuvé par arrêté préfectoral n°2009/01/1005 en date du 15 avril 2009, sous une trame spécifique :
    - zones rouges de danger R et RU
    - zone rouge de précaution Rp
    - zones bleues de danger BU
    - zone de précaution résiduelle Zpr

  - les zones de danger liées au passage de la canalisation GRDF de transport de gaz Artère du Midi DN 800.

  - les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des forages des Bories délimités par l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 2 Novembre 2007.

  - le périmètre inconstructible de 100 m autour de la station d'épuration communale.

- **Les secteurs dits de mixité sociale en zones urbaines ou à urbaniser**
  Il s'agit des secteurs sur lesquels en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements. Sont indiqués en légende le pourcentage imposé et les catégories prévues.
  Un tel secteur est délimité sur la partie Nord du secteur IAU2 des Plantiers avec une obligation de 20% de logements locatifs sociaux.

5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L.152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L.152-5, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (immeubles bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural).

3 - Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli** est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement.

Cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2009/01/1005 en date du 15 avril 2009.

4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6 – DIVISIONS DE TERRAIN

Les divisions de terrain ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver, au regard des règles d'implantation fixées par l'article 6 du règlement de PLU.

7 - RISQUES NATURELS, NUISANCES ET PROTECTION DES RESSOURCES

Le paragraphe introductif du règlement de chaque zone rappelle les risques, les nuisances, les contraintes auxquels elle est le cas échéant soumise.

1 – Risque inondation

La commune de CREISSAN est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Lirou approuvé par arrêté préfectoral n°2009/01/1005 en date du 15 avril 2009.

Les différentes zones inondables délimitées par le PPRI sont reportées au plan de zonage sous une trame spécifique ; le chapeau introductif de chaque zone indique, le cas échéant, que la dite zone est en tout ou partie classée en zone inondable.

Le PPRI du Lirou vaut servitude d'utilité publique ; ses dispositions s'appliquent de plein droit. En conséquence, pour l'ensemble des projets prévus en zones inondables, il conviendra de se reporter au règlement du PPRI qui se surajoute aux prescriptions du règlement du PLU.
En cas de contradiction entre les règles du PLU et les règles du PPRI, ces dernières priment de façon absolue.

2 – Risque retrait – gonflement des argiles

La cartographie des zones de risques retrait / gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones sont portées en Annexe au rapport de présentation

3 – Risque sismique

La commune de CREISSAN est classée en zone de risque sismique de niveau faible (2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Il sera fait application sur l'ensemble de la commune de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ». Ces dispositions sont portées en Annexe au rapport de présentation

4 – Risque incendie – feux de forêt

L'article 13 de chaque zone concernée fait référence à l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillement et maintien en état débroussaillé », porté en Annexe au présent règlement avec la carte des secteurs de débroussaillement obligatoire.

5 – Risque lié aux canalisations de transport de gaz

Ce risque est lié au passage sur le territoire communal de la canalisation de transport de gaz Artère du Midi (canalisation de catégorie A, DN 800)

6 – Nuisances sonores liées aux infrastructures

Les secteurs limitrophes de la RD 612 sont, sur une largeur de 100 m (correspondant à un classement en catégorie sonore 3), soumis aux prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

8 – LEXIQUE GENERAL

Accès :
L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

Acrotère :
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Adossement :
L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

Alignement :
L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 5 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal :
Le bâtiment principal est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de bâtiments et constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments et constructions ayant la même fonction.

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.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :
Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum d'emprise au sol de la ou des constructions, rapportée à la surface de l'unité foncière d'implantation.

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.

Destination :
L'article R.123-9 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015) fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :
- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 :
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.
Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher, les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les abris non fermés, les hangars non fermés…..

Emprise publique :
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espaces non imperméabilisés :
Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts….) soit des espaces minéraux dont le revêtement est par nature non imperméable et autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen….)

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 prospects 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 au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :
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. Elle peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modification de construction :
Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Reconstruction :
La reconstruction correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

Toit terrasse :
Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) plate ou quasiment plate (c'est à dire ne comportant que de faibles pentes permettant l'écoulement des eaux).

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.

Voies 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.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements,
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent. Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur.

REGLEMENT DES ZONES

TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine équipée correspondant au centre ancien de CREISSAN; elle se caractérise par un bâti ancien de forte densité et par une implantation générale en ordre continu à l'alignement des voies.
La zone UA a une vocation principale d'habitat, mais accueille également des activités diversifiées et des équipements publics ou d'intérêt collectif de proximité, caractéristique des centres villages.

La zone UA est :
- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge de danger en secteur urbain RU, Zone bleue de danger en secteur urbain BU et Zone de précaution résiduelle ZpR (Voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité classée en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible (voir Annexe rapport de présentation) ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 2 (voir Annexe rapport de présentation) ;
- pour partie située dans le périmètre de protection éloignée des forages des Bories tel que défini par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2007 portant déclaration d'utilité publique (Voir Annexes 6.1.1 et 6.1.2).

La zone UA inclut un emplacement réservé délimité en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (nouvelle codification) sur lequel 25% des logements devront être des logements locatifs sociaux.

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'activités artisanales autres que celles autorisées par l'article UA 2 ci après.
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles autorisées par l'article UA 2 ci-après.
- l'extension des constructions existantes à destinations d'activités industrielles, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières.
- l'extension des constructions à destination d'activités artisanales ne répondant pas aux critères définis par l'article UA 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Tout changement de destination des remises en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation qui aurait pour conséquence la suppression de places de stationnement existantes correspondant aux besoins du ou des logements existants (sur la base de 1 place par logement), sauf si il existe une solution sur l'unité foncière considérée ou à proximité immédiate (moins de 200 mètres).

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone UA et sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à conditions (conditions cumulatives) :
    - qu'elles correspondent à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine et compatible avec le caractère résidentiel de la zone UA ;
    - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
    - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'activités artisanales existantes, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que cette activité correspondent à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine et compatible avec le caractère résidentiel de la zone UA et que l'extension ou l'aménagement n'ait pas pour effet d'aggraver les nuisances ou les risques potentiels existants.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone UA, sous réserve de justification technique.

Sur l'emplacement réservé A délimité en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (nouvelle codification), 25% des logements devront être des logements locatifs sociaux.

En application de l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction devront être précédés d'un permis de démolir.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article UA 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.
Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porches, les caractéristiques de ces derniers doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions du SDIS 34.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

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

Elles doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ….).

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

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'eaux usées. Les

raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de CREISSAN.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du gestionnaire du réseau ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :
- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant.

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

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, voire d'un bâtiment n contigu à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être assurée par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux…., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article UA 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches…), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur à partir du nu de la façade et à condition de ne pas constituer d'entrave à la circulation et à la sécurité civile ou routière.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les balcons sont autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,30 m de profondeur comptés horizontalement depuis le nu de la façade et uniquement à partir du premier étage et sous réserve que la voie présente une largeur minimum de 3,00 m.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être admise dans les cas suivants :
- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, dans le respect du retrait existant ;
- Le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (volumétries sensiblement identiques, matériaux identiques, même sens de faîtage) ;
- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- Le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un mur de clôture ancien ou une clôture ancienne méritant d'être conservé en raison de son caractère patrimonial (mur de pierre ou grille ferronnière notamment), borde la voie ou l'emprise publique.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 10 ci-après, pourra être imposée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, dans l'objectif de retrouver la continuité visuelle du front bâti.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Une implantation en retrait de la limite séparative latérale est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- L'unité foncière présente une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20,00 m ;
- Il existe un accès à maintenir vers l'arrière de la parcelle ;
- Le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ce cas, la construction doit être implanté en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade (hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m compté horizontalement à partir du nu de la façade) au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, un mur ou muret de clôture intégrant le cas échéant un portail, conforme aux dispositions de l'article UA 10, pourra être imposé en limite de l'alignement pour retrouver la continuité du front bâti.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article UA 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UA 8 – Emprise au sol

Non règlementé

Article UA 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m à l'égout de la couverture et R+2.

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure au maximum fixé ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur pourra également être adaptée à la hauteur des bâtiments voisins ; elle pourra notamment être limitée à la hauteur du plus haut des deux bâtiments mitoyens ou des deux immeubles voisins implanté du même côté de la voie.

Article UA 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Dispositions générales

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux intéressants (cintres des remises, encadrements en pierre de taille, fenêtres à meneaux, menuiseries et ferronneries anciennes, piliers de portails et grilles….) et les éléments décoratifs de façade (décors peints, chaînes d'angles…..).

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35% par rapport à l'horizontale, avec un faîtage parallèle à la voie, sauf exception dûment justifiée (notamment en cas d'extension d'une construction existante dont le faîtage ne respecterait pas cette orientation ou de contrainte liée à la taille ou à la forme du terrain d'assiette).

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les bâtiments de moins de 15 m^2 d'emprise au sol, s'appuyant sur le mur de la construction principale.

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire ; les tuiles de couleur rouge, rose vif ou marron foncé sont à proscrire. En cas de réfection de toiture, les tuiles de récupération seront placées en couvert. Les autres types de tuiles sont interdits.

Les débords de toiture seront traités par une génoise à un, deux ou trois rangs selon l'importance du bâtiment ; les autres types de débords de toits existants devront le cas échéant être préservés ou rebâtis à l'identique.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les terrasses ménagées par ouverture dans la toiture (communément désignées sous le nom de « terrasses tropéziennes »), sous réserve :
- de ne pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher du dernier étage ;
- de respecter un retrait de 1,00 m minimum par rapport au bord de la toiture côté façade et de 1,00 m minimum par rapport aux murs pignons ;

Sont également autorisées les loggias à condition que l'ouverture prenne la largeur de la façade de la construction, entre deux retours de mur de 20 cm minimum, traités en harmonie avec la façade. Le garde corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

Les solins seront en zinc ou en plomb.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en zinc non brillant ; le PVC est strictement interdit.
Les éléments en terre cuite vernissée seront conservés ou restaurés à l'identique.

Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture.

Façades

Seules les façades en pierres de taille appareillées seront laissées apparentes (non enduites). En cas de restauration, les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci ; leur couleur devra s'harmoniser avec celle de la façade, la même coloration que celle des pierres devant être privilégiée.
Les façades en pierre dont l'appareillage est de qualité médiocre doivent être enduites.

Toutes les autres constructions seront enduites dans le respect du nuancier communal. La finition des enduits sera grattée, talochée lissée ou frotassée ; les finitions de type écrasé ou projeté, les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments en pierre de taille (corniches, frontons, encadrements de baies …) seront restaurés et laissés apparents ; les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaines d'angle…) seront conservés ou restitués. Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en façade.

Ouvertures

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades, avec une organisation en travées (baies de proportions identiques par niveaux et alignées horizontalement et verticalement) et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut.

Les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large.

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés ; les baies seront respectées dans leur style et leurs dimensions.

Les arcs cintrés des remises doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

Menuiseries et ferronneries

Dans le cas d'une restauration, les menuiseries anciennes (portes anciennes à cadre ou panneaux, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet et éventuellement restaurées.

Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles s'inspireront les modèles anciens : portes en bois plein, portails de remise en bois à lames croisées ou verticales… Ces menuiseries devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (interdiction de fermeture partielle de l'ouverture).

Les menuiseries et les volets seront en bois ; les menuiseries en PVC ou aluminium sont interdites.

Les volets seront en bois, rabattables en façade ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur. Les volets à écharpes dits en Z et les volets roulants sont interdits.

La teinte des menuiseries et des volets devra respecter le nuancier communal.

Les garde-corps des balcons seront en en métal de forme et dessin simples, s'inspirant des garde-corps anciens ; les balustres, les volutes et les barreaux torsadés sont interdits.
Dans le cas d'une restauration, les ferronneries anciennes seront prioritairement conservées et restaurées.

Les grilles de protection des ouvertures seront intégrées dans l'encadrement de l'ouverture et réalisées en barreaudage métallique droit et traverses selon la dimension de l'ouverture ; les grilles de type andalou sont interdites.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation, les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur en pierre ou d'un mur maçonné enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale et ne dépassant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m en pierre ou maçonné et enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale, surmonté d'une grille métallique en barreaudage simple, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m.

Les portails anciens seront conservés ou restaurés. En cas de remplacement, les portails devront présenter un aspect s'harmonisant avec celui des portails anciens, en bois ou fer dans les teintes du nuancier communal.

Les piliers en pierre encadrant les portails seront conservés ou restaurés.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les coffres des grilles de protection et volets roulants ne doivent pas faire saillie par rapport au plan de la façade ; les grilles de protection et volets roulants doivent de préférence être posés à l'intérieur par rapport à la vitrine.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

La pose de **climatiseurs** sur console en façade donnant sur la rue ou l'espace public est interdite.
Les climatiseurs devront obligatoirement être posés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public ou en combles ; à défaut, ils pourront être posés sur un balcon donnant sur la rue ou sur l'espace public et devront dans ce cas être masqués par une grille d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon donnant sur la voie ou l'espace public est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades ou à défaut sur la façade arrière non visible depuis la voie ou l'espace public proche.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de façade ou de clôture, dans une niche maçonnée fermée par un portillon de bois ou de fer ne faisant pas saillie par rapport au nu de la façade ou au nu du mur de clôture et peint d'une couleur en harmonie avec celle de la façade ou du mur.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UA 11 – Obligations en matière de stationnement

Obligations en matière de stationnement des voitures

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à 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 en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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 par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en zone UA

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place de stationnement au moins par logement nouvellement créé.

Pour les constructions à destination d'activités autres que d'hébergement hôtelier et assimilé

- Aucune obligation

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé

- 1 place de stationnement au moins par chambre ou gîte.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Il 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.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m^2 par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Article UA 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

Article UA 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article UA 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine équipée correspondant aux faubourgs du centre ancien de CREISSAN le long de l'Avenue de Béziers, de l'Avenue de Saint-Chinian et de l'Avenue du Général Leclerc. Comme la zone UA, la zone UB se caractérise par un bâti ancien de densité élevée et par une implantation générale en ordre continu à l'alignement des voies ; les parcelles y sont toutefois de taille généralement supérieure à celles de la zone UA.
La zone UB a une vocation principale d'habitat, mais accueille également des activités de proximité.

La zone UB est :
- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge de danger en secteur urbain RU, Zone bleue de danger en secteur urbain BU et Zone de précaution résiduelle ZpR (Voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité classée en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible (voir Annexe rapport de présentation) ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 2 (voir Annexe rapport de présentation).

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UB :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'activités artisanales autres que celles autorisées par l'article UB 2 ci après.
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles autorisées par l'article UB 2 ci-après.
- l'extension des constructions existantes à destinations d'activités industrielles, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières
- l'extension des constructions à destination d'activités artisanales qui ne répondraient pas aux critères définis par l'article UB 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Tout changement de destination des remises en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation qui aurait pour conséquence la suppression de places de stationnement existantes correspondant aux besoins du ou des logements existants (sur la base de 1 place par logement), sauf si il existe une solution sur l'unité foncière considérée ou à proximité immédiate (moins de 200 mètres).

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone UB sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à conditions :
    - qu'elles correspondent à une activité de proximité en line avec la vie urbaine et compatible avec le caractère résidentiel de la zone UB ;
    - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
    - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'activités artisanales existantes, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que cette activité correspondent à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine et compatible avec le caractère résidentiel de la zone UB et que l'extension ou l'aménagement n'ait pas pour effet d'aggraver les nuisances ou les risques potentiels existants.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone UB, sous réserve de justification technique.

En application de l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction devront être précédés d'un permis de démolir.

Article UB 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porches, les caractéristiques de ces derniers doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions du SDIS 34.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ….).

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

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'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de CREISSAN.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du gestionnaire du réseau ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :
- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant.

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

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, voire d'un bâtiment n contigu à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être assurée par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux…., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article UB 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches…), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur à partir du nu de la façade et à condition de ne pas constituer d'entrave à la circulation et à la sécurité civile ou routière.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les balcons sont autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,30 m de profondeur comptés horizontalement depuis le nu de la façade et uniquement à partir du premier étage.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être admise dans les cas suivants :
- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, dans le respect du retrait existant ;
- Le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (volumétries sensiblement identiques, matériaux identiques, même sens de faîtage) ;
- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- Le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un mur de clôture ancien ou une clôture ancienne méritant d'être conservé en raison de son caractère patrimonial (mur de pierre ou grille ferronnière notamment), borde la voie ou l'emprise publique.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 10 ci-après, pourra être imposée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, dans l'objectif de retrouver la continuité visuelle du front bâti.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Une implantation en retrait de la limite séparative latérale est toutefois autorisée dans les cas suivants :
- Le terrain présente une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20,00 m ;
- Il existe un accès à conserver vers l'arrière de la parcelle ;
- Le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ce cas, la construction doit être implanté en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade (hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m compté horizontalement à partir du nu de la façade) au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, un mur ou muret de clôture intégrant le cas échéant un portail, conforme aux dispositions de l'article UA 10, pourra être imposé en limite de l'alignement pour retrouver la continuité du front bâti.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article UB 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UB 8 – Emprise au sol

Non règlementé

Article UB 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m à l'égout de la couverture et R+2.

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure au maximum fixé ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur pourra également être adaptée à la hauteur des bâtiments voisins ; elle pourra notamment être limitée à la hauteur du plus haut des deux bâtiments mitoyens ou des deux immeubles voisins implanté du même côté de la voie.

Article UB 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Dispositions générales

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux intéressants (cintres des remises, encadrements en pierre de taille, fenêtres à meneaux, menuiseries et ferronneries anciennes, piliers de portails et grilles….) et les éléments décoratifs de façade (décors peints, chaînes d'angles…..).

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35% par rapport à l'horizontale, avec un faîtage parallèle à la voie, sauf exception dûment justifiée (notamment en cas d'extension d'une construction existante dont le faîtage ne respecterait pas cette orientation ou de contrainte liée à la taille ou à la forme du terrain d'assiette).

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les bâtiments de moins de 15 m^2 d'emprise au sol, s'appuyant sur le mur de la construction principale.

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire ; les tuiles de couleur rouge, rose vif ou marron foncé sont à proscrire. En cas de réfection de toiture, les tuiles de récupération seront placées en couvert. Les autres types de tuiles sont interdits.

Les débords de toiture seront traités par une génoise à un, deux ou trois rangs selon l'importance du bâtiment ; les autres types de débords de toits existants devront le cas échéant être préservés ou rebâtis à l'identique.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les terrasses ménagées par ouverture dans la toiture (communément désignées sous le nom de « terrasses tropéziennes »), sous réserve (à valider)

- de ne pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher du dernier étage ;
- de respecter un retrait de 1,00 m minimum par rapport au bord de la toiture côté façade et de 1,00 m minimum par rapport aux murs pignons ;

Sont également autorisées les loggias à condition que l'ouverture prenne la largeur de la façade de la construction, entre deux retours de mur de 20 cm minimum, traités en harmonie avec la façade. Le garde corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade (à valider).

Les solins seront en zinc ou en plomb.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en zinc non brillant ; le PVC est strictement interdit.

Les éléments en terre cuite vernissée seront conservés ou restaurés à l'identique.

Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve que leur pose respecte la pente de la toiture ; la pose en superposition ou intégration à la toiture est seule autorisée.

Façades

Seules les façades en pierres de taille appareillées seront laissées apparentes (non enduites). En cas de restauration, les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci ; leur couleur devra s'harmoniser avec celle de la façade, la même coloration que celle des pierres devant être privilégiée.
Les façades en pierre dont l'appareillage est de qualité médiocre doivent être enduites.

Toutes les autres constructions seront enduites dans le respect du nuancier communal. La finition des enduits sera grattée, talochée lissée ou frotassée ; les finitions de type écrasé ou projeté, les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments en pierre de taille (corniches, frontons, encadrements de baies …) seront restaurés et laissés apparents ; les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaines d'angle…) seront conservés ou restitués. Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en façade.

Ouvertures

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades, avec une organisation en travées (baies de proportions identiques par niveaux et alignées horizontalement et verticalement) et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut.

Les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large ; toutefois, des proportions différentes pourront être autorisées pour les ouvertures non directement visibles depuis la voie ou l'espace public proche (et notamment sur les façades arrières du bâtiment).

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés ; les baies seront respectées dans leur style et leurs dimensions.

Les arcs cintrés des remises doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

Menuiseries et ferronneries

Dans le cas d'une restauration, les menuiseries anciennes (portes anciennes à cadre ou panneaux, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet et éventuellement restaurées.
Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles s'inspireront les modèles anciens : portes en bois plein, portails de remise en bois à lames croisées ou verticales…

Ces menuiseries devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (interdiction de fermeture partielle de l'ouverture).

Les menuiseries et les volets seront en bois ; les menuiseries en PVC ou aluminium sont interdites exception faite sur les façades arrières ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Les volets seront en bois, rabattables en façade ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur. Les volets à écharpes dits en Z sont interdits ; les volets roulants sont également interdits exception faite sur les façades non directement visibles depuis la voie ou l'espace public proche.

La teinte des menuiseries et des volets devra respecter le nuancier communal.

Les garde-corps des balcons seront en en métal de forme et dessin simples, s'inspirant des garde-corps anciens ; les balustres, les volutes et les barreaux torsadés sont interdits.
Dans le cas d'une restauration, les ferronneries anciennes seront prioritairement conservées et restaurées.

Les grilles de protection des ouvertures seront intégrées dans l'encadrement de l'ouverture et réalisées en barreaudage métallique droit et traverses selon la dimension de l'ouverture ; les grilles de type andalous sont interdites.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation, les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur en pierre ou d'un mur maçonné enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale et ne dépassant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m en pierre ou maçonné et enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale, surmonté d'une grille métallique en barreaudage simple, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m.

Les portails anciens seront conservés ou restaurés. En cas de remplacement, les portails devront présenter un aspect s'harmonisant avec celui des portails anciens, en bois ou fer dans les teintes du nuancier communal.

Les piliers en pierre encadrant les portails seront conservés ou restaurés.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les coffres des grilles de protection et volets roulants ne doivent pas faire saillie par rapport au plan de la façade ; les grilles de protection et volets roulants doivent de préférence être posés à l'intérieur par rapport à la vitrine.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

La pose de **climatiseurs** sur console en façade donnant sur la rue ou l'espace public est interdite.

Les climatiseurs devront obligatoirement être posés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public ou en combles ; à défaut, ils pourront être posés sur un balcon donnant sur la rue ou l'espace public et devront dans ce cas être masqués par une grille d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon donnant sur la voie ou l'espace public est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades ou à défaut sur la façade arrière non visible depuis la voie ou l'espace public proche.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de façade ou de clôture, dans une niche maçonnée fermée par un portillon de bois ou de fer ne faisant pas saillie par rapport au nu de la façade ou au nu du mur de clôture et peint d'une couleur en harmonie avec celle de la façade ou du mur.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UB 11 – Obligations en matière de stationnement

Obligations en matière de stationnement des voitures

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à 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 en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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 par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en zone UB

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place de stationnement au moins par logement nouvellement créé.

Pour les constructions à destination d'activités :

- Aucune obligation

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé

- 1 place de stationnement au moins par chambre ou par gîte.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Il 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.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m^2 par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Article UB 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations.

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

Article UB 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture sous réserve de respecter la pente de celle-ci (pose en superposition ou intégration à la toiture).

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article UB 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine équipée correspondant à l'extension du village de CREISSAN, essentiellement composée d'habitat individuel, de densité moyenne à faible.

La zone UC est :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge de danger en secteur urbain RU, Zone bleue de danger en secteur urbain BU et Zone de précaution résiduelle ZpR (voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité classée en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible (voir Annexe rapport de présentation) ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 2 (voir Annexe rapport de présentation) ;
- pour partie située dans le périmètre de protection immédiate satellite et dans le périmètre de protection éloignée des forages des Bories tels que définis par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2007 portant déclaration d'utilité publique (Voir Annexes 6.1.1 et 6.1.2).

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UC :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'activités artisanales .
- Les nouveaux terrains de camping et de caravaning et extension de terrain de camping et caravaning existant à la date d'approbation du PLU.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs hors terrain de camping et caravaning existant à la date d'approbation du PLU.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone UC sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d 'ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.
- L'aménagement du terrain de camping et de caravaning existant, sans extension de son emprise, incluant l'aménagement et l'extension des locaux techniques (accueil, sanitaires…) ainsi que l'installation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone UC, sous réserve de justification technique.

Article UC 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ….)

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

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'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de CREISSAN.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du gestionnaire du réseau ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :
- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de compensation conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera défini sur la base d'un ratio de 100 l/m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme applicable à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Les volumes de compensation devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traité en espaces verts collectifs et intégrés au plan de composition de l'opération.

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des dispositifs de rétention à la parcelle sous forme de citerne enterrée ou aérienne ou encore de bâche sous terrasse, d'un volume minimum de 5 m^3.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement vers le milieu naturel ou leur réutilisation sur le terrain d'assiette, sans conséquences sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article UC 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches, casquette…) dans la limite de 0,60 m de profondeur à partir du nu de la façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5,00 m de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

A l'intersection de deux voies, est délimitée une zone non aedificandi déterminée par un pan coupé constitué par la base d'une triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent toutefois être admises dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment lui-même déjà implanté en retrait de la voie ou de l'emprise publique d'une distance inférieure à 5,00 m, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de réduire le recul existant ;
- le nouveau bâtiment vient s'aligner sur un bâtiment existant et présentant avec lui une unité architecturale (matériaux, hauteur, sens des faîtage…) ;
- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ;
- le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.
  Les locaux techniques des piscines devront être implantés en recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches, casquette…) dans la limite de 0,60 m de profondeur à partir du nu de la façade.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2, minimum 3,00 m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jumelés de dimensions (hauteur, profondeur) et d'aspect (matériaux, toitures) sensiblement identiques.
- Le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant situé sur le fond voisin, implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à + / - 1,00 m).
- Construction annexe (de type abri de jardin, garage….) ou partie de construction dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,00 m et dont la longueur, également mesurée sur la limite séparative, ne dépasse pas 10,00 m. La longueur cumulée de l'ensemble des annexes implantées sur une même limite séparative ne pourra pas excéder 10,00 mètres.
- à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération où seules seront autorisées les constructions annexes (abri de jardin….) et les parties de constructions dont (conditions cumulatives) la hauteur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,00 mètres et dont la longueur, également mesurée sur la limite séparative, ne dépasse pas 10,00 m (sinon règle générale L≥H/2, minimum 3,00 m).

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article UC 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UC 8 – Emprise au sol

Non règlementé

Article UC 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 8,50 m au faîtage et R+1 maximum
- 12,00 m au faîtage et R+2 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (voir EHPAD)

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure aux maxima fixés ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Article UC 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Dispositions générales

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Toitures

Sont autorisés :
- Les toitures en tuile canal traditionnelle de ton clair de pente comprise entre 30 et 35% ; lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses partiels dans la limite de 1/3 de la surface totale de la toiture du bâtiment.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :
- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ou posés en superposition de la a couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les annexes de moins de 10 m^2 (abri, cuisine d'été…..) peuvent déroger à ces dispositions, sous réserve toutefois de s'intégrer de façon qualitative à l'environnement bâti ; est ainsi interdit l'utilisation de tôles.

Façades

Sont autorisés:
- les façades enduites dans les teintes du nuancier communal ; les enduits doivent présenter une granulométrie fine (finition grattée, talochée lissée, frotassée); les enduits de type « rustique » sont interdits ;
- les façades en pierre ou aspect pierre ;
- les façades en bardage en bois naturel partielles dans la limite de 50% de la surface totale de façade de la construction.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple : murets pleins ou barreaudage métallique droit (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en façade.

Les annexes de moins de 10 m^2 (abri, cuisine d'été…..) peuvent déroger à ces disposition, sous réserve toutefois de s'intégrer de façon qualitative à l'environnement bâti ; est ainsi interdit l'utilisation de tôles

Ouvertures

Sont autorisées les menuiseries et volets bois, aluminium ou métal laqué ou PVC de teinte respectant le nuancier communal.

Sont autorisés les brise soleil et ombrières en bois, aluminium ou métal laqué respectant le nuancier communal

Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur en pierre ou d'un mur maçonné enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale et ne dépassant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m en pierre ou maçonné et enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale, surmonté d'une grille métallique en barreaudage simple, d'un grillage à mailles rigides ou de lisses de bois ou de métal horizontales doublés d'une haie végétale composées d'essences locales diversifiées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m.

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Les éléments décoratifs de type sculptures, balustres moulées…. sont interdits en clôtures.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

La pose de **climatiseurs** sur console en façade donnant sur la rue ou l'espace public est interdite. Les climatiseurs devront obligatoirement être posés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon donnant sur la voie ou l'espace public est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de façade ou de clôture, dans une niche maçonnée fermée par un portillon de bois ou de fer ne faisant pas saillie par rapport au nu de la façade ou au nu du mur de clôture.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UC 11 – Obligations en matière de stationnement

Obligations en matière de stationnement des voitures

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à 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 en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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 par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en zone UC

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :
- deux places de stationnement au moins par logement sur emprise privée, hors logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement.
- dans les opérations d'ensemble : 1 place de stationnement supplémentaire au moins pour 2 logements (nombre arrondi le cas échéant à l'unité supérieure), hors emprise privée, en placettes collectives ou en accompagnement de la voie (stationnement latéral).

Pour les constructions à destination d'activités commerciales ou de bureau
- une surface de stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher à destination d'activités, avec un minimum de 1 place.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé
- 1 place de stationnement au moins par chambre ou par gîte.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Il 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.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m^2 par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Article UC 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

50% au moins des espaces libres de construction de chaque unité foncière ou chaque lot doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de l'emprise de l'opération doivent en outre être traités en espaces verts communs, intégrés au plan de composition de l'opération ; ce pourcentage inclut les espaces de rétention des eaux de ruissellement obligatoirement traités en espaces verts collectifs intégrés au plan de composition de l'opération.

Les voies de desserte internes de l'opération doivent être plantées d'arbres de haute tige en alternance avec les places de stationnement ou de plantations arbustives d'emprise au moins équivalentes.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillement en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillement et maintien en état débroussaillé », porté en annexe au présent règlement du PLU.

Article UC 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article UC 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

La zone UE est classée :

- pour partie, en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge de danger en secteur urbain RU, Zone bleue de danger en secteur urbain BU et Zone de précaution résiduelle ZpR (voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité, en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible (voir Annexe Rapport de présentation) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 2 (voir Annexe Rapport de présentation).

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UE :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière autres que les hangars destinés au stockage du matériel agricole ou du fourrage ; sont notamment interdits les élevages.
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- L'extension des constructions d'habitation existantes non liées à une activité autorisée sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone UE sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier et de hangar agricole pour le stockage du matériel ou du fourrage à l'exclusion des bâtiments d'élevage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions à destination de logements existantes à la date d'approbation du PLU y compris lorsqu'elles ne sont pas liées à une activité autorisée sur la zone ;
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur site est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des locaux auxquels elles sont liées à condition qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux dits locaux d'activités et dans la limite d'une surface de plancher de 40 m^2 et de 30% de la surface de plancher à vocation d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d 'ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone UE.

UE 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination.

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

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'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de CREISSAN.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du gestionnaire du réseau ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :
- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de compensation conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera défini sur la base d'un ratio de 100 l/m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme applicable à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traités en espaces verts et intégrés au plan de composition de l'opération.

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des dispositifs de rétention à la parcelle sous forme de citerne enterrée ou aérienne ou encore de bâche sous terrasse, voire de noue ou bassin d'un volume minimum de 5 m^3.

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

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement vers le milieu naturel ou leur réutilisation sur le terrain d'assiette, sans conséquences sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article UE 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches, casquette…) dans la limite de 0,60 m de profondeur à partir du nu de la façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5,00 m de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

A l'intersection de deux voies, est délimitée une zone non aedificandi déterminée par un pan coupé constitué par la base d'une triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent toutefois être admises dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment lui-même déjà implanté en retrait de la voie ou de l'emprise publique d'une distance inférieure à 5,00 m sous réserve que cette extension n'ait pas pour effet de réduire le recul existant ;
- le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines et annexes dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.
  Les locaux techniques des piscines et annexes devront être implantés en recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches, casquette…) dans la limite de 0,60 m de profondeur à partir du nu de la façade.

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3,00 m des limites séparatives. Cette distance peut toutefois être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Les dépôts de matériaux liés à l'activité doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines et annexes dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU:** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.
  Les locaux techniques des piscines et les annexes devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UE 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UE 8 – Emprise au sol

Non règlementé

Article UE 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m au faîtage avec une tolérance de 1,00 m en cas de nécessité technique dûment justifiée.

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure aux maxima fixés ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Article UE 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Dispositions générales

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Volumes

Les constructions doivent être conçues dans une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux …).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle et les décorations sans rapport avec la construction ou l'activité sont proscrits.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle des volumes bâtis doit tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison…. .

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs pignons et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Toiture

Sont autorisées :
- les toitures en tuiles canal ou similaires de teinte claire d'une pente de 30% à 35% maximum ;
- les toits terrasses ;
- les toits à faible pente, à condition que les pentes de toitures soient dissimulées par un acrotère de hauteur au moins équivalent à la hauteur du faîtage.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toits terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'un volume construit, doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Sont autorisés :
- les façades enduites (les enduits projetés ou rustiques sont interdits) ;
- les bardages métalliques non brillants et non réfléchissants ;
- les bardages bois.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée, dans le respect de la palette communale. En cas d'utilisation d'enduits ou de bardages, la palette de couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs appartenant à la même gamme par construction).

Les menuiseries extérieures doivent également respecter le nuancier communal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, mais autorisés en auvents et pare soleil.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation, les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur maçonné enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale et ne dépassant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- d'une mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m maçonné et enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale, surmonté d'une grille métallique en barreaudage simple ou d'un grillage à mailles rigides doublés d'une haie végétale, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m.

En limite des zones A et N, les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage à mailles rigides sur un muret d'assise de 0,20 m maximum et doublé d'une haie végétale, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m.

Pour les bâtiments d'activités, les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer dans le respect du nuancier communal ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture.

Aires de stockage

Les aires de stockage des matériaux et engins, les conteneurs à déchets et encombrants doivent être masqués par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Les murs masquant ces aires de stockage seront enduits dans une teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal et leur hauteur sera de 1,80 m maximum.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UE 11 – Obligations en matière de stationnement

Obligations en matière de stationnement des voitures

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à 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 en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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 par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en zone UE

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- deux places de stationnement au moins pour les habitations existantes non liées à une activité autorisée sur la zone UE.
- une place de stationnement pour les logements de gardiennage autorisés en zone UE.

Pour les constructions à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux

- une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher de l'établissement, sans pouvoir être inférieure à 1 place.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- une surface de stationnement au moins égale à 25% de la capacité d'accueil de l'équipement (soit 1 place pour 4 personnes).

A ces places de stationnement destinées au personnel, clients et visiteurs doivent être ajoutés les emplacements nécessaires au stationnement et aux opérations de chargement / déchargement des camions et véhicules de livraison.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Il 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.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Article UE 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

10% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre et plantés.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 $m^{2.}$

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront traités en espaces verts paysagés intégrés au plan de composition de l'opération.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

Article UE 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article UE 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE IAU

Caractère de la zone

La zone IAU, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future ; elle est composée de deux secteurs : IAU1 de la Rouchère et IAU2 des Plantiers

L'ouverture à l'urbanisation du secteur IAU1 ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur IAU2 ne peut se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU, dont une opération d'aménagement d'ensemble unique sur la partie située au Nord du Chemin des Rivières.

La zone IAU est classée :

- pour partie, en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone de précaution résiduelle ZpR (voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité, en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible (Voir Annexe Rapport de présentation) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 2 (Voir Annexe Rapport de présentation).

Article IAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone IAU:

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales .
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article IAU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone IAU sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités commerciales et de bureaux, les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées dans le cadre :
    - sur le secteur IAU1 : d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité du secteur et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ;
    - sur le secteur IAU2 : d'opérations d'aménagement et de construction compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU, dont une opération d'ensemble unique sur la partie située au Nord du Chemin des Rivières. Le programme de logement de l'opération d'ensemble portant sur la partie Nord du secteur IAU2 devra en outre comporter 20% au moins de logements locatifs aidés.

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d 'ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone IAU, sous réserve de justification technique.

Article IAU 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.
La création d'accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur la RD $37^{E}3$ et la RD $16^{E}2$ est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (SDIS 34) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

Article IAU 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ….)

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

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'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de CREISSAN.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du gestionnaire du réseau ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :
- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de compensation conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera défini sur la base d'un ratio de 100 l/m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme applicable à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traité en espaces verts collectifs et intégrés au plan de composition de l'opération.

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des dispositifs de rétention à la parcelle sous forme de citerne enterrée ou aérienne ou encore de bâche sous terrasse, d'un volume minimum de 5 m^3.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article IAU 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches, casquette…).

Les constructions seront implantées :
- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ; dans le cas des maisons groupées, un décalage des façades est toutefois autorisé pour créer un front bâti non uniforme, à condition toutefois que ce décalage reste limité.
  Sont seuls autorisés en surplomb du domaine public, les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0, 30 m.
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, hors débords de toiture, « casquettes » , corniches ou auvents architecturaux.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Article IAU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches, casquette…) dans la limite de 0,60 m de profondeur à partir du nu de la façade.

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

En limite de secteur, les constructions doivent obligatoirement respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article IAU 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article IAU 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie de la dite unité foncière.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce pourcentage de 50% s'applique de façon globale à la superficie totale de l'opération.

Article IAU 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 8,50 m au faîtage et 6,00 m à l'égout ou au nu de la façade en cas de toiture terrasse.
- R+1 maximum

Article IAU 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Dispositions générales

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

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

Toitures

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal traditionnelle de ton clair de pente comprise entre 30 et 35% ; lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses partiels dans la limite de 1/3 de la surface totale de la toiture du bâtiment.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :
- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ou posés en superposition de la a couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les annexes de moins de 10 m^2 (abri, cuisine d'été…..) peuvent déroger à ces dispositions, sous réserve toutefois de s'intégrer de façon qualitative à l'environnement bâti ; est ainsi interdit l'utilisation de tôles.

Façades

Sont autorisés:
- les façades enduites dans les teintes du nuancier communal ; les enduits doivent présenter une granulométrie fine (finition grattée, talochée lissée, frotassée); les enduits de type « rustique » sont interdits ;
- les façades en pierre ou aspect pierre ;
- les façades en bardage en bois naturel partielles dans la limite de 50% de la surface totale de façade de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques en façade ou auvent sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple : murets pleins ou barreaudage métallique droit (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

Ouvertures

Sont autorisées les menuiseries et volets bois, aluminium ou métal laqué ou PVC de teinte respectant le nuancier communal.

Sont autorisés les brise soleil et ombrières en bois, aluminium ou métal laqué respectant le nuancier communal

Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation, les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur en pierre ou d'un mur maçonné enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale et ne dépassant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m en pierre ou maçonné et enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale, surmonté d'une grille métallique en barreaudage simple, d'un grillage à mailles rigides ou de lisses de bois ou de métal horizontales doublés d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m ;
- soit d'une clôture grillagée à mailles rigides d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublée d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

En tout état de cause, la clôture devra comporter un muret technique dans lequel seront intégrés les compteurs et éléments techniques (boîte aux lettres) ; l'emplacement à conteneurs sera le cas échéant intégré dans ce mur technique.

En limite de la zone agricole A, les clôtures seront obligatoirement réalisées en grillage à mailles rigides d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

Toute rehausse et toute doublure de type claustra bois, canisse bambou ou plastique, brise vue est strictement interdite.

Les éléments décoratifs de type sculptures, balustres moulées…. sont interdits en clôtures.

Les portails et portillons seront en bois u en ferronnerie d'une teinte conforme au nuancier communal.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

La pose de **climatiseurs** sur console en façade donnant sur la rue ou l'espace public est interdite. Les climatiseurs devront obligatoirement être posés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon donnant sur la voie ou l'espace public est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de façade ou de clôture, dans une niche maçonnée fermée par un portillon de bois ou de fer ne faisant pas saillie par rapport au nu de la façade ou au nu du mur de clôture.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, sauf aménagement d'une ou plusieurs aires de regroupement à l'échelle de l'opération d'ensemble. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article IAU 11 – Obligations en matière de stationnement

Obligations en matière de stationnement des voitures

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à 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 en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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 par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en zone IAU

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :
- deux places de stationnement au moins par logement sur emprise privée, hors logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement.
- 1 place de stationnement supplémentaire au moins pour 2 logements (nombre arrondi le cas échéant à l'unité supérieure), hors emprise privée, en placettes collectives ou en accompagnement de la voie (stationnement latéral).

Pour les constructions à destination d'activités commerciales ou de bureau
- une surface de stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher à destination d'activités, avec un minimum de 1 place.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Il 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.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m^2 par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Article IAU 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

50% au moins des espaces libres de construction de chaque unité foncière ou chaque lot doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% au moins de l'emprise de l'opération doivent en outre être traités en espaces verts communs, intégrés au plan de composition de l'opération ; ce pourcentage inclut les espaces de rétention des eaux de ruissellement obligatoirement traités en espaces verts collectifs intégrés au plan de composition de l'opération.

Les voies de desserte internes de l'opération doivent être plantées d'arbres de haute tige en alternance avec les places de stationnement ou de plantations arbustives d'emprise au moins équivalentes.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillement en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillement et maintien en état débroussaillé », porté en annexe au présent règlement du PLU

Article IAU 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article IAU 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge de danger en secteur naturel R, Zone rouge de précaution en secteur naturel, zone bleue Bu et zone de précaution résiduelle ZpR (voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité classée en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à nul (Voir Annexe rapport de présentation) ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 2 (Voir Annexe rapport de présentation) ;
- pour partie située dans les zones de danger des canalisations de transport de gaz (voir Annexe 6.1.3) ;
- pour partie située dans le périmètre de protection rapprochée et éloignée des forages des Bories tels que définis par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2007 portant déclaration d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.1 et 6.1.2)

Elle inclut un **secteur Ap,** sensible sur le plan paysager, à l'intérieur duquel toute nouvelle construction est interdite.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone A, toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article A2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sont interdits en secteur Ap, toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article A2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle relevant de l'activité agricole.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.

- Les parcs ou champs photovoltaïques.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone A et en secteur Ap :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la rétention des eaux pluviales
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone A ou du secteur Ap, sous réserve de justification technique.

Sont en outre autorisés en zone A, hors secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à savoir : les bâtiments d'exploitation (sous réserve, concernant les bâtiments d'élevage du respect des distances résultant de la réglementation en vigueur) et le logement de l'exploitant dont la présence permanent sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de celle-ci. Le logement de l'exploitant doit par ailleurs répondre aux conditions suivantes :
    - être situé dans le même volume ou en continuité avec le bâtiment d'exploitation principal, exception faite des bâtiments d'élevages ; dans ce dernier cas, le logement pourra être disjoint du bâtiment abritant les animaux mais ne pourra pas en être distant de plus de 80,00 m et devra obligatoirement être construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'élevage ;
    - de ne pas dépasser 180 m^2 de surface de plancher et un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole, sous réserve du respect des distances résultant de la réglementation en vigueur, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 100,00 m des limites des zones UC et IAU du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le camping à la ferme.
- Les gîtes et chambres d'hôtes dans les limites fixées par la réglementation en vigueur, et sous réserve d'être aménagés dans le volume du bâti existant ou en extension de celui-ci (continuité de volume).
- Les serres de productions agricoles.
- L'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ayant une surface de plancher d'au moins 60 m^2, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale après extension de 180 m^2. Cette possibilité est offerte une fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- Les annexes (abri, garage, piscine….) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes par habitation existante dont une piscine d'emprise au sol maximale 60 m^2, l'emprise au sol de la seconde annexe ne pouvant excéder 20 m^2; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante dont elles dépendent.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article A 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. La création d'accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur les RD est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entrainent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

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.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.
La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur sans créer de nuisance ou de pollution pour le captage ou le forage d'eau potable.

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement communal et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la règlementation en en vigueur, au zonage d'assainissement et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et au règlement du SPANC.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

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

Autres réseaux

Le raccordement au réseau électrique public est obligatoire.

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

Article A 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 15,00 m de l'axe des RD ;
- 10,00 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute constructions doit être implantée à une distance minimale de 4,00 m des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article A 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article A 8 – Emprise au sol

En zone A, la surface de plancher du logement de l'exploitant autorisé par l'article A2 est limitée à 180 m^2 et à un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend.

En zone A, l'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU autorisée par l'article A2 est limitée à 20% de la surface de plancher existante et une surface de plancher totale après extension de 180 $m^{2.}$

En zone A, l'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, autorisées par l'article A2, est limitée à 60 m^2 pour la piscine et 20 m^2 pour l'autre annexe (2 annexes maximum étant autorisées par habitation existante).

Article A 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12,00 m au faîtage ; une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisées en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation (dans le cas d'élevages) est limitée à 8,50 m au faîtage et deux niveaux (R+1).

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitations existantes autorisées par l'article A2 est limitée à 3,00 m au faîtage.

Article A 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets…).

- **Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie et prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments. Les terrassements jugés trop importants au regard de leur impact paysager sont interdit. L'implantation des bâtiments en crête doit être évitée, sauf impossibilité technique ou foncière.

L'emploi à nu de matériaux destiné à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings… est interdite.

Sont autorisés les façades en pierre, les façades enduites, les bardages bois, les bardages métalliques non brillants Les teintes des matériaux de façades (enduits et bardages métalliques) devront respecter les teintes du nuancier communal.
Sont autorisées les toitures en tuiles et les bacs aciers non brillants.

- **Clôtures**

Sous réserve des dispositions du PPRI, en zone d'aléa, les clôtures seront constituées

- soit sur le modèle des clôtures existantes sur l'unité foncière : mur de pierre ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,80 m ; mur de pierre ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage à mailles rigides rectangulaires, doublé d'une haie végétale d'essences locales
- soit d'une clôture grillagée en mailles rigides rectangulaires d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Les murets de pierre existant seront préservés et restaurés.

Article A 11 – Obligations en matière de stationnement

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

Article A 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillement en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillement et maintien en état débroussaillé », porté en annexe au présent règlement du PLU

Article A 13 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article A 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Toute construction nouvelle y est interdite, en raison de la sensibilité écologique et paysagère des espaces concernés, hors secteurs spécifiques suivants :

- **secteur Na** sur l'emprise de la station d'épuration communale et des installations de lavage et de remplissage des machines à vendanger et pulvérisateurs ;
- **secteur Ns** à caractère sportif correspondant au stade communal ;
- **secteur Npv** réservé à l'implantation d'un parc photovoltaïque.

La zone N est classée :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge de danger en secteur naturel R, Zone rouge de précaution en secteur naturel, zone bleue Bu et zone de précaution résiduelle ZpR (voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité classée en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à nul (Voir Annexe Rapport de présentation) ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 2 (Voir Annexe Rapport de présentation) ;
- pour partie située dans le périmètre de protection rapprochée et éloignée des forages des Bories tels que définis par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2007 portant déclaration d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.1 et 6.1.2)

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone N, toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- L'extension de constructions d'habitation existantes autres que celles visées à l'article N 2 ci-après..
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone N hors secteurs Na, Ns et Npv:

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ayant une surface de plancher d'au moins 60 m^2, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale après extension de 180 $m^{2.}$ Cette possibilité est offerte une fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine….) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes par habitation existante dont une piscine d'emprise au sol maximale 60 m^2, l'emprise au sol de la seconde annexe ne pouvant excéder 20 m^2; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la rétention des eaux pluviales

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone N, sous réserve de justification technique.

Sont seuls autorisés en secteur Na :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration et de l'aire de lavage et de remplissage des machines à vendanger et des pulvérisateurs, dans la limite de 100 m^2 d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur Na, sous réserve de justification technique.

Sont seuls autorisés en secteur Ns :

- Les équipements publics ou d'intérêt publics à caractère sportifs et de loisirs incluant les bâtiments de type halle de sports, locaux à matériel, tribunes, sanitaires…. dans la limite de 100 m^2 d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur Ns.

Sont seuls autorisés en secteur Npv

- Les panneaux photovoltaïques et les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'un parc photovoltaïque dont les locaux techniques (poste de transformation et poste de livraison) dans la limite de 100 m^2 d'emprise au sol.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications….), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur Npv, sous réserve de justification technique.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article N 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.
La création d'accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur les RD est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entrainent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur sans créer de nuisance ou de pollution pour le captage ou le forage d'eau potable.

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement communal et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la règlementation en en vigueur, au zonage d'assainissement et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et au règlement du SPANC.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

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

Autres réseaux

Le raccordement au réseau électrique public est obligatoire.

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

Article N 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 15,00 m de l'axe des RD.
- 10,00 m de l'axe des autres voies ou emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces retraits minimum pourra par ailleurs être autorisée dès lors qu'elle n'a pas pour effet de réduire le retrait existant.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hors secteurs Npv et Na : Toute constructions doit être implantée à une distance minimale de 4,00 m des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article N 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article N 8 – Emprise au sol

Secteur Npv : l'emprise au sol des locaux techniques autorisés en application de l'article N2 (postes de transformation et de livraison) nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque) est limitée à 100 m^2.

Secteur Ns : l'emprise des constructions autorisées en application de l'article N2 est limitée à 100 m^2.

Secteur Na : l'emprise des constructions autorisées en application de l'article N2 est limitée à 100 m^2.

Sur l'ensemble de la zone N, hors secteurs Npv, Na et Ns :

- l'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU autorisée par l'article N2 est limitée à 20% de la surface de plancher existante et une surface de plancher totale après extension de 180 m^2 ;
- l'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, autorisées par l'article N2, est limitée à 60 m^2 pour la piscine et 20 m^2 pour l'autre annexe (2 annexes maximum étant autorisées par habitation existante).

Article N 9 – Hauteur maximale des constructions

Zone N :

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitations existantes autorisées par l'article A2 est limitée à 3,00 m au faîtage.

Secteur Npv : la hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du parc, hors panneaux photovoltaïques, est limitée à 4,00 m au faîtage.

Secteur Na : la hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration et des installations autorisées en secteur Na est limitée à 4,00 m au faîtage.

Secteur Ns : la hauteur des constructions autorisées est limitée à 6,00 m au faîtage.

Article N 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Extensions de constructions existantes en zone N**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets…).

L'emploi à nu de matériaux destiné à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings… est interdite.

- **Secteur Npv**

Les constructions doivent s'intégrer au site par leur volume, leur aspect, leur couleur

Sont autorisés les bâtiments préfabriqués (bâtiments modulaires) à toits plats.

- **Clôtures**

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa, les clôtures seront constituées d'une clôture grillagée en mailles rigides rectangulaires d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Article N 11 – Obligations en matière de stationnement

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

Article N 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillement en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillement et maintien en état débroussaillé », porté en annexe au présent règlement du PLU

Article N 13 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article N 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

RE
30 AVR.
rep:

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Direction Régionale
des Affaires Culturelles

Arrêté n° 2014324-0032

Zones de présomption de prescriptions archéologiques
Commune de Creissan (Hérault)

--- ---- ---

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon
Préfet de l'Hérault

VU le code du patrimoine, notamment son livre V article L. 522-5 et sa partie réglementaire articles R. 523-1 à R. 523-8 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-1, R. 111-4, R. 423-2, R. 423-7 à R. 423-9, R. 423-24, R. 423-59, R. 423-69 et R. 425-31 ;

VU l'avis de la Commission interrégionale de la recherche archéologique Sud-est en date des 16 et 17 septembre 2014 ;

CONSIDERANT les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune de Creissan mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ;

CONSIDERANT que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones ;

CONSIDERANT que les travaux d'urbanisme et d'aménagement sont susceptibles de détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés ;

CONSIDERANT que leur protection implique que l'ensemble des dossiers, concernant ces travaux d'urbanisme et d'aménagement visés à l'article R. 523-4 du code du patrimoine, soit transmis au préfet de région ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'article R. 523-4 du code du patrimoine, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m², travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m², travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Elles sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

ARTICLE 2 :

Sur le territoire de la commune de Creissan sont délimitées 5 zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Chacune de ces zones est délimitée et identifiée sur le plan, décrite sur la notice de présentation, documents qui sont annexés au présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Dans les zones 1 à 4, qui portent sur des sites archéologiques avérés, outre les demandes et déclarations définies à l'article 1er, toutes les demandes ou déclarations suivantes doivent être transmises au Préfet de région :

- permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- déclarations préalables en application de l'article L. 421-4 du même code ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux...), sans seuil de superficie.

ARTICLE 4 :

Dans la zone 5, qui est une zone comportant des concentrations d'indices et/ou de potentialités archéologiques, outre les demandes et déclarations définies à l'article 1er, toutes les demandes ou déclarations suivantes dès lors que **le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 1000 m²** doivent être transmises au Préfet de région :

- permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;
- travaux définis à l'article R. 523-5 du code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux...), le seuil de 10 000 m² étant ici abaissé à 1000 m².

ARTICLE 5 :

En application de l'article R. 523-7 du code du patrimoine, le Préfet de région peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

ARTICLE 6 :

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, le maire de la commune, ou toute autre autorité compétente pour délivrer une autorisation, peut saisir le préfet d'un projet dont la transmission n'est pas obligatoire, en se fondant sur des éléments de localisation du patrimoine archéologique dont il a connaissance.

ARTICLE 7 :

Les dossiers, demandes et décisions, mentionnés aux articles 1er, 3 et 4 du présent arrêté, sont transmis sans délai aux services de la Préfecture de région (direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 5 rue de la Salle l'Evêque, CS 49020, 34967 MONTPELLIER cedex 2) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département de l'Hérault et notifié au maire de la commune de Creissan qui procédera à son affichage pendant un mois en mairie à compter de sa réception.

ARTICLE 9 :

L'arrêté et ses annexes (plan et notice de présentation) seront tenus à disposition du public à la mairie de Creissan et à la Préfecture du département de l'Hérault.

ARTICLE 10 :

Le Directeur régional des affaires culturelles, le Préfet du département de l'Hérault et le maire de la commune de Creissan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le 20 NOV. 2014

P/ Le Préfet

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Michel STOUMBOFF

Copie :
Communauté de communes ou d'agglomération
DREAL
DDTM
ONF
Conseil Général du département

Notice de présentation annexée à l'arrêté n° 2014324-0032

Zones sans seuil

Zone **1** : occupation romaine des *Clapasses*

Zone **2** : villa antique de *Pech Turai,* remontant au Haut-Empire romain

Zone **3** : abri sépulcral de *Fendilles* daté de l'Age du Bronze moyen

Zone **4** : abri de *Penelle* occupé à l'époque romaine

Zone avec seuil à 1000 m²

Zone **5** : cette zone, située au Sud du village posséde un fort potentiel archéologique. On y a déjà repéré des indices diffus d'occupation préhistorique et antique

PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

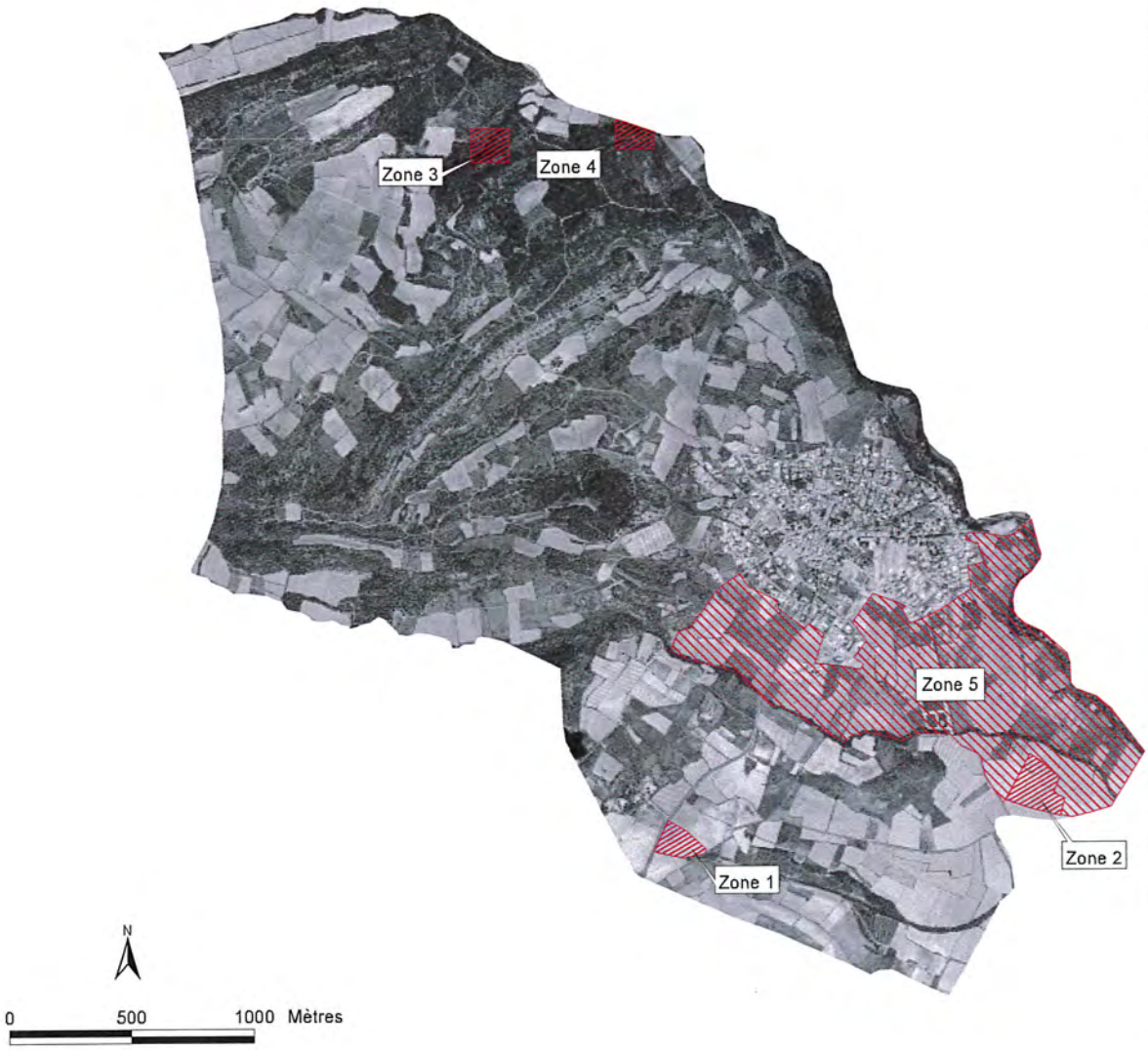
Arrêté n° 2014324-0032

Commune de Creissan (Hérault)

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

d'après les données de la Carte Archéologique Nationale

Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie
5 rue de la Salle l'Evêque - 34967 Montpellier Cedex 2 - Tél. 04 67 02 32 71



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HERAULT

Direction départementale des territoires et de la mer
Unité forêt biodiversité chasse

Arrêté n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013

PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS
« DEBROUSSAILLEMENT ET MAINTIEN EN ETAT DEBROUSSAILLE »

Le préfet de la région Languedoc-Roussillon
Préfet de l'Hérault

Vu le Code forestier, modifié par ordonnance du 26 janvier 2012 et notamment l'article L111-2 et les titres III des livres Ier ;

Vu les articles L130-1, L 311-1, L 322-2, L442-1, L 443-1 à L443-4, L444-1 et R130-1 du Code l'urbanisme ;

Vu les articles L 2212-1 à L2212-4, L2213-25 et L 2215-1 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L562-1 et L341-1 du Code de l'environnement ;

Vu les articles 131-13, 131-35, 131-39, 221-6 et 222-19 du Code pénal ;

Vu l'article L206-1 du Code rural ;

Vu les arrêtés n°2004-01-907 du 13 avril 2004, n°2005-01-539 du 7 mars 2005, n°2007-01-703 du 4 avril 2007 et n°2007-01-704 du 4 avril 2007 ;

Considérant l'augmentation du risque d'incendie à proximité d'enjeux urbains ;

Vu l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires et de la mer ;

ARRETE

Article 1er – Champ d'application pour les communes ou parties de communes à risque global d'incendie de forêt moyen ou fort.

Les obligations légales de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé au titre du Code forestier énumérées dans les articles suivants du présent arrêté s'appliquent sur les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues et jusqu'à une distance de 200 (deux cents) mètres de ces terrains situés sur le territoire des communes ou parties de communes listées et cartographiées à l'annexe I.

Les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues d'une surface cumulée inférieure au seuil de 4 (quatre) hectares sont exclus du champ d'application, de même que les haies et les « boisements linéaires » constitués de terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues d'une largeur maximum de 50 (cinquante) mètres quelle que soit leur longueur.

En complément et en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

Article 2 – Champ d'application pour les communes ou parties de communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul.

Les 103 communes ou parties de communes à risque faible listées et cartographiées à l'annexe I n'ont pas d'obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé au titre du Code forestier.

Toutefois, en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

Article 3 – Finalité du débroussaillement.

Les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé prévues par le présent arrêté ont pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation en créant des discontinuités verticales et/ou horizontales dans la végétation présente autour des enjeux humains ou à proximité des infrastructures linéaires à protéger.

La réalisation des travaux de débroussaillement autour des constructions et habitations en dur doit permettre, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et en fonction du niveau de risque global de la commune ou de la partie de commune concernée (annexe I).

Article 4 – Situations à débroussaillement obligatoire relatives à l'urbanisation.

Sur les terrains listés à l'article 1er, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

a) Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 (cinquante) mètres à mesurer à partir de la construction ou de la limite du chantier ou de l'installation, le maire pouvant par arrêté municipal porter à 100 (cent) mètres cette obligation, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 5 (cinq) mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature.

b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou

approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;

c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC (zone d'aménagement concertée), soit dans un lotissement, soit dans une AFU (association foncière urbaine), les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;

d) Sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;

e) Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) approuvé, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature pour la protection desquels la servitude est établie.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillement visés au présent article, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dés que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

Article 5 – Travaux de débroussaillement en espace boisé classé – EBC.

Sont autorisées, en application des articles L130-1 (alinéa 8) et R130-1 (alinéa 6) du Code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L130-1 (alinéa 5) et R130-1 (alinéa 1) du même Code, les coupes entrant dans la catégorie suivante : « coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités par la mise en œuvre des dispositions des articles contenus dans les titres III des livres Ier du Code forestier, en tant qu'ils prescrivent des débroussaillements, ou des dispositions édictées en matière de débroussaillement par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles ».

Article 6 – Travaux de débroussaillement en site classé.

La réalisation des travaux de débroussaillement règlementaire obligatoire justifiés par la présence d'enjeux à protéger conformément aux obligations légales édictées par le Code forestier n'est pas soumise à autorisation spéciale de travaux dans les sites classés situés dans les terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, dans la mesure où ces travaux concourent à l'entretien et à la protection des sites et n'en constituent pas une modification définitive de l'état ou de l'aspect.

Article 7 – Débroussaillement obligatoire relatif aux voies ouvertes à la circulation publique.

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

a) le long des routes nationales ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de l'État ;
b) le long des voies appartenant aux collectivités territoriales ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et

d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de la collectivité territoriale propriétaire de la voie ;
c) le long des autoroutes ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge du propriétaire ou de la société gestionnaire de la voie.

Les modalités de mise en œuvre des travaux de débroussaillement mentionnés au présent article pourront être modifiées par une étude réalisée sur proposition du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, à ses frais, et qui sera soumise à l'avis de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité préalablement à la décision de l'autorité préfectorale. Cette étude pourra être réalisée à l'échelle du massif forestier ou à une échelle plus globale et pourra se décliner par propriétaire ou gestionnaire de voie ouverte à la circulation publique.

Les études déjà réalisées par le conseil général de l'Hérault le long des voies départementales et par ASF le long de l'autoroute A9 restent valables. Elles peuvent être révisées en cas de besoin conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillement visés au présent article, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dés que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

L'État est chargé du contrôle de l'exécution des opérations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé relatives aux voies de circulation.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et en fonction du niveau de risque global de la commune ou de la partie de commune concernée (annexe I).

Lorsque des travaux de débroussaillement prévus au présent article se superposent à des obligations de même nature prévues à l'article 4 du présent arrêté, la mise en œuvre de l'ensemble de ces obligations incombe aux responsables des infrastructures pour ce qui les concerne.

Article 8 – Débroussaillement obligatoire relatif aux voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme des voies assurant la prévention des incendies de forêt.

Les largeurs de débroussaillement à réaliser de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme assurant la prévention des incendies de forêt et inscrites à ce titre au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie sont précisées par un arrêté spécifique après accord du propriétaire de la voie.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et au schéma stratégique des équipements de DFCI.

Article 9 – Débroussaillement obligatoire relatif aux infrastructures ferroviaires.

Les mesures préconisées par l'étude sur le débroussaillement réalisée par le gestionnaire des infrastructures ferroviaires sont mises en œuvre le long de ces infrastructures conformément au programme de travaux.
Les travaux de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté.

Article 10 – Obligations relatives aux infrastructures de transport et de distribution d'énergie électrique.

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, les transporteurs et les distributeurs d'énergie électrique exploitant des lignes aériennes doivent éliminer, par broyage, exportation ou incinération conformément à l'arrêté permanent d'emploi du feu, les rémanents de coupe qu'ils produisent.
Lorsque des travaux d'entretien des végétaux aux abords des lignes aériennes se superposent à des obligations de débroussaillement prévues aux articles 4 et 8 du présent arrêté, les transporteurs et les distributeurs d'énergie électrique exploitant ces lignes aériennes sont responsables de l'élimination, prioritairement aux travaux de débroussaillement, des rémanents de coupe qu'ils produisent.

Article 11 – Débroussaillement et maintien en état débroussaillé sur terrain d'autrui relatifs à l'urbanisation.

En application de l'article 4 du présent arrêté, en cas de superposition d'obligations de débroussailler sur une même parcelle, la mise en œuvre de l'obligation incombe au propriétaire de la parcelle dès lors qu'il y est lui-même soumis.
Dans les cas où tout ou partie d'une parcelle soumise à obligation de débroussaillement appartient à un propriétaire non tenu à ladite obligation, celle-ci incombe intégralement au propriétaire de la construction, chantier ou installation de toute nature le plus proche d'une limite de cette parcelle.

Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature entraîne, en application de l'article 4 du présent arrêté une obligation de débroussaillement qui s'étend au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à cette obligation ne peut s'opposer à leur réalisation par celui de qui résulte l'obligation et à qui en incombe la charge. Il peut toutefois réaliser lui-même ces travaux.

Le propriétaire qui entend pénétrer sur le fonds voisin doit prendre au préalable les dispositions suivantes à l'égard du propriétaire et de l'occupant du fonds voisin s'il n'est pas propriétaire :

1 – Les informer par tout moyen permettant d'établir date certaine des obligations qui s'étendent à ce fonds ;
2 – Leur indiquer que ces travaux peuvent être exécutés soit par le propriétaire ou l'occupant, soit par celui qui en a la charge en application de l'article 4 du présent arrêté, et en toute hypothèse aux frais de ce dernier ;
3 – Leur demander l'autorisation de pénétrer sur ce fonds aux fins de réaliser ces obligations ;
4 - Rappeler au propriétaire qu'à défaut d'autorisation donnée dans un délai d'un mois ces obligations sont mises à sa charge.

Lorsque l'autorisation n'a pas été donnée, il en informe le maire.

Le propriétaire qui refuse l'accès ou ne donne pas l'autorisation de pénétrer sur sa propriété devient alors responsable de la réalisation de ce débroussaillement ou de ce maintien en état débroussaillé.

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à 5 (cinq) centimètres seront laissés à disposition du propriétaire ou de l'occupant du fonds voisin qui a 1 (un) mois pour les enlever.
A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillement devra les éliminer.

Article 12 – Cas particulier des terrains de camping, de stationnement de caravanes et des parcs résidentiels de loisirs.

Les établissements d'hôtellerie de plein air tels que les terrains de camping, les aires de stationnement de caravanes ou de camping-cars ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ne permettent pas le confinement des populations hébergées sur site dans des structures en dur en présence d'un incendie de forêt et doivent être traités avec des précautions particulières permettant l'évacuation des populations.

Ces établissements d'hôtellerie de plein air sont identifiés et classés individuellement en fonction de leur niveau de risque d'incendie de forêt : faible ou nul, moyen, fort. Ces établissements d'hôtellerie de plein-air sont considérés comme des installations de toute nature au titre du présent arrêté.

Les modalités techniques de débroussaillement des établissements d'hôtellerie de plein air classés à risque d'incendie de forêt moyen ou fort sont celles édictées au A de l'annexe II quelque soit le classement de la commune de situation.
Les maires peuvent porter de 50 (cinquante) à 100 (cent) mètres l'obligation de débroussaillement autour des établissements d'hôtellerie de plein air.

Les voies privées ou publiques répertoriées dans le cahier de prescriptions de sécurité des établissements d'hôtellerie de plein air comme devant être utilisées pour l'évacuation en cas d'incendie de forêt devront être débroussaillées sur une profondeur de 15 (quinze) mètres de part et d'autre de la voie.

Les établissements d'hôtellerie de plein air classés à risque d'incendie de forêt faible ou nul n'ont pas d'obligations légales de débroussaillement.
Toutefois, en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

Pour tous les établissements d'hôtellerie de plein air, en complément des travaux de maintien en état débroussaillé et d'entretien, les toits des hébergements seront régulièrement nettoyés et le dessous des hébergements sera débarrassé de tous matériaux. Ces travaux seront réalisés périodiquement, au moins une fois par an et avant la saison estivale. Les voies d'accès internes aux établissements d'hôtellerie de plein air resteront dégagées de toute végétation sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres pour permettre l'évacuation.

Article 13 – Contrôle des situations à débroussaillement obligatoire relatives à l'urbanisation.

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations énoncées aux articles 4, 11 et 12 du présent arrêté et met en œuvre si nécessaire les procédures de travaux d'office prévues par le Code forestier afin de maintenir et de garantir la protection nécessaire autour des zones à enjeux.

Article 14 – **Débroussaillement et maintien en état débroussaillé relatifs aux voies de circulation et aux infrastructures ferroviaires.**

Les personnes morales habilitées à débroussailler, après avoir identifié les propriétaires riverains intéressés, les avisent par tout moyen permettant d'établir date certaine, 10 (dix) jours au moins avant le commencement des travaux.

L'avis doit indiquer les secteurs sur lesquels seront commencés les travaux et que ceux-ci devront être poursuivis avec toute la diligence possible et, sauf cas de force majeure, sans interruption.

Faute par les personnes morales habilitées à débroussailler d'avoir commencé les travaux dans un délai d'un mois à compter de la date par elles indiquée pour le commencement des travaux, l'avis devient caduc.

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à 5 (cinq) centimètres seront laissés à disposition du propriétaire du fonds qui a 1 (un) mois pour les enlever.
A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillement devra les éliminer.

Article 15 – Plantations forestières.

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, les plantations d'essences forestières effectuées en bordure de voie ouverte à la circulation publique devront laisser une zone non boisée sur une largeur de 5 (cinq) mètres à partir du bord de la chaussée.

Article 16 – Exploitations forestières.

1. En cas d'exploitation forestière en bordure de voie soumise à une obligation légale de débroussaillement, les rémanents seront dispersés afin d'éviter leur regroupement, en tas ou en andains, dans la bande des 50 (cinquante) mètres à partir du bord de la chaussée. De plus, leur élimination se fera sur 15 (quinze) mètres à partir du bord de la chaussée, dans le mois qui suit l'abattage.

2. En cas d'exploitation forestière aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, les produits forestiers et les rémanents de coupe seront éliminés sur la bande des 50 (cinquante) mètres en bordure de ces constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation.

Les travaux mentionnés au présent article sont à la charge du propriétaire de la parcelle exploitée ou de l'occupant du chef du propriétaire de la parcelle sur laquelle est réalisée l'exploitation forestière.

Article 17 – Contrôle et sanctions.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Le fait pour le propriétaire de ne pas procéder aux travaux de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé, prescrits par les dispositions de l'article 4 du présent arrêté est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe pour les situations des a) et b) et de la 5e classe pour les situations des c), d) et e) du même article.

Article 18 – Mise à jour du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Le maire annexe au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu la liste des terrains énumérés aux b), c), d) et e) de l'article 4 du présent arrêté concernés par les obligations légales de débroussaillement.

Article 19 – Porter à connaissance, débroussaillement et servitude.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.
A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 20 - Abrogation des arrêtés antérieurs.

Les arrêtés préfectoraux n°2004-01-907 du 13 avril 2004, n°2005-01-539 du 7 mars 2005, n°2007-01-703 du 4 avril 2007 et n°2007-01-704 du 4 avril 2007 sont abrogés à la date d'application du présent arrêté.

Article 21 - Voies de recours.

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Montpellier dans les conditions prévues par l'article R 421–1 du Code de justice administrative, dans le délai de deux mois à partir de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault.

Article 22 – Exécution.

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur du cabinet du préfet de l'Hérault, les sous-préfets des arrondissements de Béziers et Lodève, le président du conseil général, les maires du département, la directrice départementale des territoires et de la mer, le directeur départemental du service d'incendie et de secours, le directeur de l'agence inter départementale Gard-Hérault de l'office national des forêts, le colonel commandant le groupement de gendarmerie de l'Hérault, le directeur départemental de la sécurité publique et les agents mentionnés à l'article L161-4 du Code forestier, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault et affiché dans toutes les mairies du département.

A Montpellier, le 11 mars 2013
le préfet,

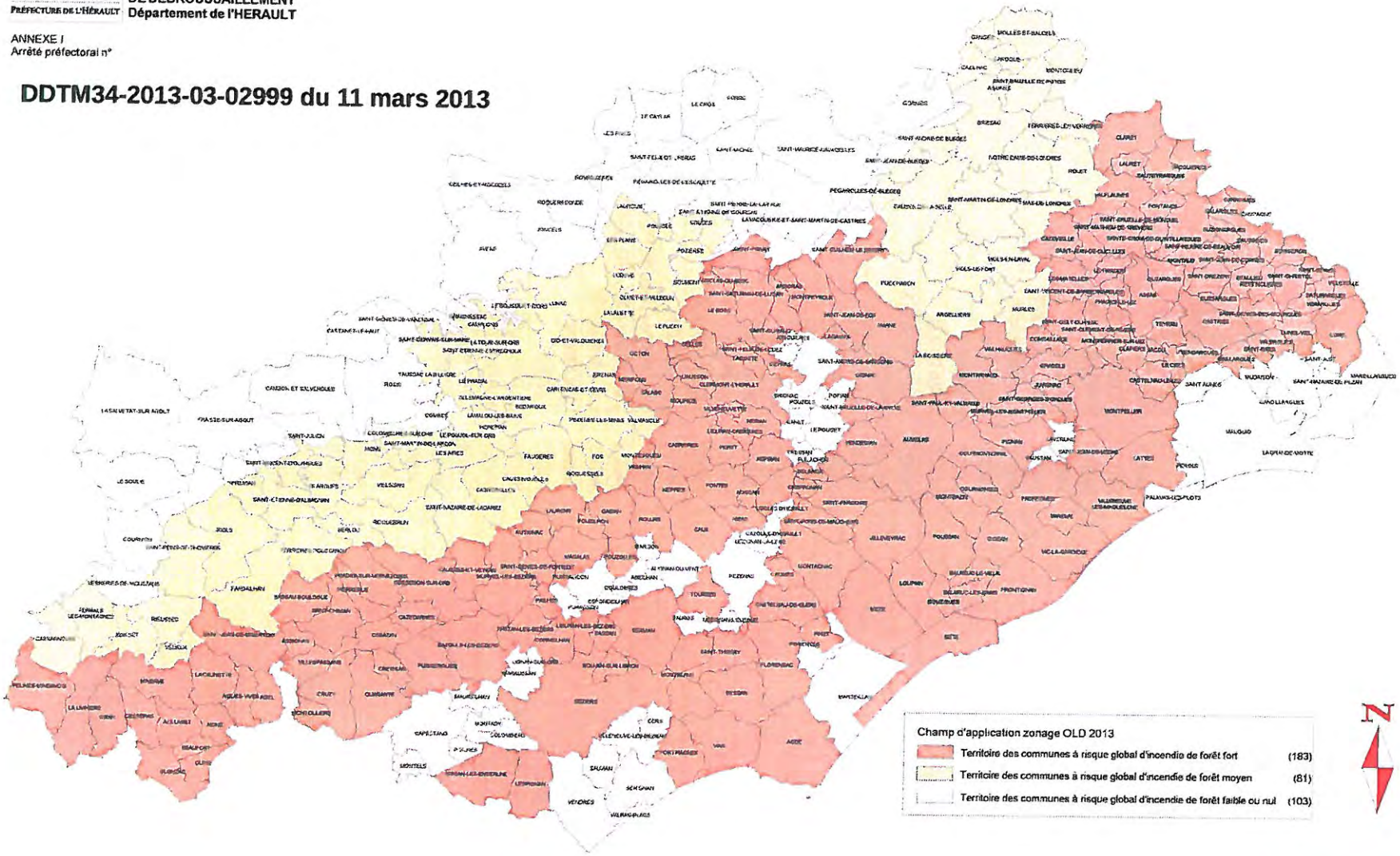
Pierre de BOUSQUET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT

PREVENTION DES INCENDIES DE FORÊT
CHAMP D'APPLICATION
DES OBLIGATIONS LEGALES
DE DEBROUSSAILLEMENT
Département de l'HERAULT

ANNEXE I
Arrêté préfectoral n°

DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013



SIG - DDTM34 - MCL - février 2013

A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort - 1/2

Commune	INSEE
ADISSAN	34002
AGDE	34003
AGEL	34004
AIGNE	34006
AIGUES-VIVES	34007
ANIANE	34010
ARBORAS	34011
ASPIRAN	34013
ASSAS	34014
ASSIGNAN	34015
AUMELAS	34016
AUMES	34017
AUTIGNAC	34018
AZILLANET	34020
BABEAU-BOULDOUX	34021
BAILLARGUES	34022
BALARUC-LES-BAINS	34023
BALARUC-LE-VIEUX	34024
BASSAN	34025
BEAUFORT	34026
BEAULIEU	34027
BELARGA	34029
BESSAN	34031
BEZIERS	34032
BOISSERON	34033
LE BOSC	34036
BOUJAN-SUR-LIBRON	34037
BOUZIGUES	34039
BUZIGNARGUES	34043
CABRIERES	34045
CAMPAGNAN	34047
CASTELNAU-DE-GUERS	34056
CASTELNAU-LE-LEZ	34057
CASTRIES	34058
LA CAUNETTE	34059
CAUSSES-ET-VEYRAN	34061
CAUX	34063
CAZEDARNES	34065
CAZEVIEILLE	34066
CAZOULS-LES-BEZIERS	34069
CEBAZAN	34070
CELLES	34072
CESSENON-SUR-ORB	34074
CESSERAS	34075
CEYRAS	34076
CLAPIERS	34077
CLARET	34078
CLERMONT-L'HERAULT	34079
COMBAILLAUX	34082
CORNEILHAN	34084
COURNONSEC	34087
COURNONTERRAL	34088
CREISSAN	34089

Commune	INSEE
CREISSAN	34089
LE CRES	34090
CRUZY	34092
FABREGUES	34095
FELINES-MINERVOIS	34097
FLORENSAC	34101
FONTANES	34102
FONTES	34103
FOUZILHON	34105
FRONTIGNAN	34108
GABIAN	34109
GALARGUES	34110
GARRIGUES	34112
GIGEAN	34113
GIGNAC	34114
GRABELS	34116
GUZARGUES	34118
JACOU	34120
JUVIGNAC	34123
LACOSTE	34124
LAGAMAS	34125
LATTES	34129
LAURENS	34130
LAURET	34131
LESPIGNAN	34135
LIAUSSON	34137
LIEURAN-CABRIERES	34138
LIEURAN-LES-BEZIERS	34139
LA LIVINIERE	34141
LOUPIAN	34143
LUNEL	34145
LUNEL-VIEL	34146
MAGALAS	34147
LES MATELLES	34153
MERIFONS	34156
MEZE	34157
MINERVE	34158
MIREVAL	34159
MONTAGNAC	34162
MONTARNAUD	34163
MONTAUD	34164
MONTBAZIN	34165
MONTBLANC	34166
MONTFERRIER-SUR-LEZ	34169
MONTOULIERS	34170
MONTPELLIER	34172
MONTPEYROUX	34173
MOUREZE	34175
MURVIEL-LES-BEZIERS	34178
MURVIEL-LES-MONTPELLIER	34179
NEBIAN	34180
NEFFIES	34181
NISSAN-LEZ-ENSERUNE	34183

A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort - 2/2

Commune	INSEE
NIZAS	34184
OCTON	34186
OLONZAC	34189
OUPIA	34190
PAILHES	34191
PAULHAN	34194
PERET	34197
PIERRERUE	34201
PIGNAN	34202
PINET	34203
PLAISSAN	34204
PORTIRAGNES	34209
POUSSAN	34213
POUZOLLES	34214
PRADES-LE-LEZ	34217
PRADES-SUR-VERNAZOBRE	34218
PUISSERGUIER	34225
QUARANTE	34226
RESTINCLIERES	34227
ROUJAN	34237
SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE	34241
SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL	34242
SAINT-BRES	34244
SAINT-CHINIAN	34245
SAINT-CHRISTOL	34246
SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE	34247
SAINTE-CROIX-DE-QUINTILLARGUES	34248
SAINT-DREZERY	34249
SAINT-GELY-DU-FESC	34255
SAINT-GENIES-DES-MOURGUES	34256
SAINT-GENIES-DE-FONTEDIT	34258
SAINT-GEORGES-D'ORQUES	34259
SAINT-GUILHEM-LE-DESERT (partie)	34261
SAINT-GUIRAUD	34262
SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR	34263
SAINT-JEAN-DE-CORNIES	34265
SAINT-JEAN-DE-CUCULLES	34266
SAINT-JEAN-DE-FOS	34267
SAINT-JEAN-DE-LA-BLAQUIERE	34268
SAINT-JEAN-DE-MINERVOIS	34269
SAINT-JEAN-DE-VEDAS	34270
SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS	34276
SAINT-PARGOIRE	34281
SAINT-PAUL-ET-VALMALLE	34282
SAINT-PONS-DE-MAUCHIENS	34285
SAINT-PRIVAT (partie)	34286
SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN	34287
SAINT-SERIES	34288
SAINT-THIBERY	34289
SAINT-VINCENT-DE-BARBEYRARGUES	34290
SALASC	34292
SATURARGUES	34294
SAUSSINES	34296

Commune	INSEE
SAUTEYRARGUES	34297
SERVIAN	34300
SETE	34301
SIRAN	34302
SUSSARGUES	34307
TEYRAN	34309
THEZAN-LES-BEZIERS	34310
TOURBES	34311
LE TRIADOU	34314
USCLAS-DU-BOSC	34316
VACQUIERES	34318
VAILHAN	34319
VAILHAUQUES	34320
VALERGUES	34321
VALFLAUNES	34322
VENDARGUES	34327
VENDEMIAN	34328
VERARGUES	34330
VIAS	34332
VIC-LA-GARDIOLE	34333
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	34337
VILLENEUVETTE	34338
VILLESPASSANS	34339
VILLETELLE	34340
VILLEVEYRAC	34341

B – Communes à risque global d'incendie de forêt moyen - 1/1

Commune	INSEE
AGONES	34005
LES AIRES	34008
ARGELLIERS	34012
BEDARIEUX	34028
BERLOU	34030
BOISSET	34034
LA BOISSIERE	34035
LE BOUSQUET-D'ORB (partie)	34038
BRENAS	34040
BRISSAC (partie)	34042
CABREROLLES	34044
CAMPLONG (partie)	34049
CARLENCAS-ET-LEVAS	34053
CASSAGNOLES	34054
CAUSSE-DE-LA-SELLE	34060
CAUSSINIOJOULS	34062
CAZILHAC	34067
COLOMBIERES-SUR-ORB (partie)	34080
DIO-ET-VALQUIERES	34093
FAUGERES	34096
FERRALS-LES-MONTAGNES	34098
FERRIERES-LES-VERRERIES	34099
FERRIERES-POUSSAROU	34100
FOS	34104
FOZIERES	34106
GANGES	34111
GRAISSESSAC (partie)	34117
HEREPIAN	34119
LAMALOU-LES-BAINS	34126
LAROQUE	34128
LAUROUX (partie)	34132
LAVALETTE	34133
LODEVE	34142
LUNAS	34144
MAS-DE-LONDRES	34152
MONS (partie)	34160
MONTESQUIEU	34168
MONTOULIEU	34171
MOULES-ET-BAUCELS	34174
MURLES	34177
NOTRE-DAME-DE-LONDRES	34185
OLARGUES	34187
OLMET-ET-VILLECUN	34188
PARDAILHAN	34193
PEGAIROLLES-DE-BUEGES (partie)	34195
PEZENES-LES-MINES	34200
LES PLANS (partie)	34205
LE POUJOL-SUR-ORB	34211
POUJOLS	34212
LE PRADAL	34216
PREMIAN (partie)	34219
LE PUECH	34220
PUECHABON	34221
RIEUSSEC	34228

Commune	INSEE
RIOLS (partie)	34229
ROQUEBRUN	34232
ROQUESSELS	34234
ROUET	34236
SAINT-ANDRE-DE-BUEGES (partie)	34238
SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS	34243
SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN (partie)	34250
SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS (partie)	34251
SAINT-ETIENNE-ESTRECHOUX	34252
SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (partie)	34260
SAINT-JEAN-DE-BUEGES (partie)	34264
SAINT-JULIEN (partie)	34271
SAINT-MARTIN-DE-L'ARCON (partie)	34273
SAINT-MARTIN-DE-LONDRES	34274
SAINT-NAZAIRE-DE-LADAREZ	34279
SAINT-PONS-DE-THOMIERES (partie)	34284
SAINT-VINCENT-D'OLARGUES (partie)	34291
SOUBES (partie)	34304
SOUMONT	34306
TAUSSAC-LA-BILLIERE	34308
LA TOUR-SUR-ORB (partie)	34312
VALMASCLE	34323
VELIEUX	34326
VIEUSSAN	34334
VILLEMAGNE-L'ARGENTIERE	34335
VIOLS-EN-LAVAL	34342
VIOLS-LE-FORT	34343

C – Communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul - 1/1

Commune	INSEE
ABEILHAN	34001
ALIGNAN-DU-VENT	34009
BRIGNAC	34041
CAMPAGNE	34048
CANDILLARGUES	34050
CANET	34051
CAPESTANG	34052
CAZOULS-D'HERAULT	34068
CERS	34073
COLOMBIERS	34081
COULOBRES	34085
ESPONDEILHAN	34094
JONQUIERES	34122
LANSARGUES	34127
LAVERUNE	34134
LEZIGNAN-LA-CEBE	34136
LIGNAN-SUR-ORB	34140
MARAUSSAN	34148
MARGON	34149
MARSEILLAN	34150
MARSILLARGUES	34151
MAUGUIO	34154
MAUREILHAN	34155
MONTADY	34161
MONTELS	34167
MUDAISON	34176
NEZIGNAN-L'EVEQUE	34182
PALAVAS-LES-FLOTS	34192
PEROLS	34198
PEZENAS	34199
POILHES	34206
POMEROLS	34207
POPIAN	34208
LE POUGET	34210
POUZOLS	34215
PUILACHER	34222
PUIMISSON	34223
PUISSALICON	34224
SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	34239
SAINT-AUNES	34240
SAINT-FELIX-DE-LODEZ	34254
SAINT-JUST	34272
SAINT-NAZAIRE-DE-PEZAN	34280
SAUSSAN	34295
SAUVIAN	34298
SERIGNAN	34299
TRESSAN	34313
USCLAS-D'HERAULT	34315
VALRAS-PLAGE	34324
VALROS	34325
VENDRES	34329
VILLENEUVE-LES-BEZIERS	34336
LA GRANDE-MOTTE	34344
AVENE	34019

Commune	INSEE
LE BOUSQUET-D'ORB (partie)	34038
BRISSAC (partie)	34042
CAMBON-ET-SALVERGUES	34046
CAMPLONG (partie)	34049
CASTANET-LE-HAUT	34055
LE CAYLAR	34064
CEILHES-ET-ROCOZELS	34071
COLOMBIERES-SUR-ORB (partie)	34080
COMBES	34083
COURNIOU	34086
LE CROS	34091
FRAISSE-SUR-AGOUT	34107
GORNIES	34115
GRAISSESSAC (partie)	34117
JONCELS	34121
LAUROUX (partie)	34132
MONS (partie)	34160
PEGAIROLLES-DE-BUEGES (partie)	34195
PEGAIROLLES-DE-L'ESCALETTE	34196
LES PLANS (partie)	34205
PREMIAN (partie)	34219
RIOLS (partie)	34229
LES RIVES	34230
ROMIGUIERES	34231
ROQUEREDONDE	34233
ROSIS	34235
SAINT-ANDRE-DE-BUEGES (partie)	34238
SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN (partie)	34250
SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS (partie)	34251
SAINT-FELIX-DE-L'HERAS	34253
SAINT-GENIES-DE-VARENSAL	34257
SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (partie)	34260
SAINT-GUILHEM-LE-DESERT (partie)	34261
SAINT-JEAN-DE-BUEGES (partie)	34264
SAINT-JULIEN (partie)	34271
SAINT-MARTIN-DE-L'ARCON (partie)	34273
SAINT-MAURICE-NAVACELLES	34277
SAINT-MICHEL	34278
SAINT-PIERRE-DE-LA-FAGE	34283
SAINT-PONS-DE-THOMIERES (partie)	34284
SAINT-PRIVAT (partie)	34286
SAINT-VINCENT-D'OLARGUES (partie)	34291
LA SALVETAT-SUR-AGOUT	34293
SORBS	34303
SOUBES (partie)	34304
LE SOULIE	34305
LA TOUR-SUR-ORB (partie)	34312
LA VACQUERIE-ET-SAINT-MARTIN-DE-CASTRIES	34317
VERRERIES-DE-MOUSSANS	34331

ANNEXE II

Conformément à l'annexe I, les communes sont réparties en 3 groupes.

A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort sur 183 communes (dont 181 entières et 2 parties de commune avec risque faible ou nul).
Les zones d'interface avec les constructions, les chantiers ou les installations de toute nature, constituées de pinèdes ou de garrigues dans les zones exposées de plaine ou de piémont, doivent être traitées avec le maximum de précaution. C'est dans ces espaces que la réglementation est la plus exigeante. Les modalités techniques d'application y sont restrictives.

B – Communes à risque global d'incendie de forêt moyen sur 81 communes (dont 59 entières et 22 parties de commune avec risque faible ou nul).
La végétation en interface est principalement constituée de taillis de chêne vert, de chêne blanc ou de châtaignier. Dans ces peuplements, les prescriptions techniques visent à maintenir un couvert fermé dense qui contribue à maintenir la discontinuité verticale exigée.

C – Communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul sur 103 communes (dont 79 entières et 24 parties de commune).
Les communes d'altitude ou de plaine présentant un risque faible ou nul d'incendie de forêt sont exclues du champ d'application des obligations légales de débroussaillement.

La mise en œuvre des modalités techniques de débroussaillement ne doit pas viser à faire disparaître l'état boisé et peut laisser subsister suffisamment de semis et de jeunes arbres de manière à constituer ultérieurement un peuplement forestier.

MODALITES TECHNIQUES

A - Dans les 183 communes ou parties de communes identifiées à risque fort, on entend par débroussaillement et maintien en état débroussaillé :

1. la coupe et l'élimination de la végétation ligneuse basse spontanée ;

2. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades, ou dominés ;

3. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes en densité excessive de façon à ce que le houppier de chaque arbre ou arbuste conservé soit distant de son voisin immédiat d'au minimum **5 (cinq)** mètres. Les arbres regroupés en bouquet peuvent être conservés et traités comme un seul individu sous réserve que le diamètre du bouquet soit inférieur à **10 (dix) mètres ;**

4. la coupe et l'élimination de tous les arbres et arbustes dans le périmètre d'une construction de telle sorte que celle-ci soit à une distance d'au minimum **3 (trois)** mètres des houppiers des arbres et arbustes conservés ;
   Par dérogation à l'alinéa précédent, les arbres ou arbustes, remarquables ou éléments du patrimoine languedocien ou traditionnels, situés à moins de 3 (trois) mètres (houppiers compris) d'une construction, peuvent être conservés sous réserve qu'ils soient suffisamment isolés du peuplement combustible pour ne pas subir leur

convection et propager le feu ensuite à la construction. Exemples : murier ou platane utilisés pour l'ombre, cyprès comme motif de paysage.

5. l'élagage des arbres et arbustes de 3 (trois) mètres et plus conservés entre 30 % (trente) et 50 % (cinquante) de leur hauteur ;

6. la coupe et l'élimination de tous les végétaux situés à l'aplomb de l'axe de la chaussée des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ou donnant accès à des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres ;

7. l'élimination de tous les rémanents ;

8. par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, les terrains agricoles et pastoraux, les vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus suffisent à la protection contre les incendies de forêt et ne nécessitent pas de traitement spécifique.

B - Dans les 81 communes ou parties de communes identifiées à risque moyen, on entend par débroussaillement et maintien en état débroussaillé :

1. la coupe et l'élimination de la végétation ligneuse basse spontanée ;

2. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades, ou dominés ;

3. l'élagage des arbres et arbustes de 3 (trois) mètres et plus conservés entre 30 % (trente) et 50 % (cinquante) de leur hauteur ;

4. la coupe et l'élimination de tous les arbres et arbustes dans le périmètre d'une construction de telle sorte que celle-ci soit à une distance d'au minimum **3 (trois)** mètres des houppiers des arbres et arbustes conservés ;
Par dérogation à l'alinéa précédent, les arbres ou arbustes, remarquables ou éléments du patrimoine languedocien ou traditionnels, situés à moins de 3 (trois) mètres (houppiers compris) d'une construction, peuvent être conservés sous réserve qu'ils soient suffisamment isolés du peuplement combustible pour ne pas subir leur convection et propager le feu ensuite à la construction. Exemples : murier ou platane utilisés pour l'ombre, cyprès comme motif de paysage.

5. la coupe et l'élimination de tous les végétaux situés à l'aplomb de l'axe de la chaussée des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ou donnant accès à des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres ;

6. l'élimination de tous les rémanents ;

7. par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, les terrains agricoles et pastoraux, les vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus suffisent à la protection contre les incendies de forêt et ne nécessitent pas de traitement spécifique.

C - Les 103 communes ou parties de communes identifiées à risque faible ou nul sont exclues du champ d'application du présent arrêté.

GLOSSAIRE

a) Les « **zones exposées** » aux incendies de forêt désignent les terrains en nature de bois, forêts, plantations forestières, reboisements, ainsi que les landes, garrigues et maquis. Les friches récemment colonisées par la végétation naturelle en sont exclues.

b) On entend par « **rémanents** » les résidus végétaux d'arbres et arbustes abandonnés sur le parterre d'une coupe après une exploitation, une opération sylvicole ou des travaux.

c) On entend par « **élimination** » soit l'enlèvement soit l'incinération dans le strict respect de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à l'emploi du feu. A défaut, l'élimination peut être remplacée par la réduction du combustible au moyen d'un broyage.

d) On entend par « **installations de toute nature** » l'occupation temporaire ou pérenne de l'espace naturel ou péri-urbain par une activité humaine. Sont entre autres considérées comme des installations de toute nature, les aires de repos des routes et autoroutes, les parkings et aires d'accueil aménagés, les parcs clos de stockage ou de distribution d'énergie ainsi que les campings et parcs résidentiels de loisirs autorisés ou non.

e) On entend par « **houppier** » l'ensemble des ramifications, branches, rameaux et feuilles d'un arbre.

f) On entend par « **occupant du chef du propriétaire** » toute personne dument autorisée par le propriétaire. Sont notamment « occupants du chef du propriétaire » les titulaires d'un droit quelconque d'occupation (usufruitier, fermier, locataire, commodataire...).

g) On entend par « **voie ouverte à la circulation publique** » les voiries du domaine public routier telles que : autoroute, route nationale, route départementale et voie communale affectées par définition et par nature à la circulation publique ainsi que les voiries du domaine privé routier communal tel que le chemin rural affecté à l'usage du public par nature. Certaines voies routières privées peuvent être ouvertes à la circulation publique.

h) On qualifie de « **bouquet** » l'ensemble des arbres dont les houppiers sont jointifs. Les mesures déterminant la taille du bouquet sont prises aux extrémités des houppiers.

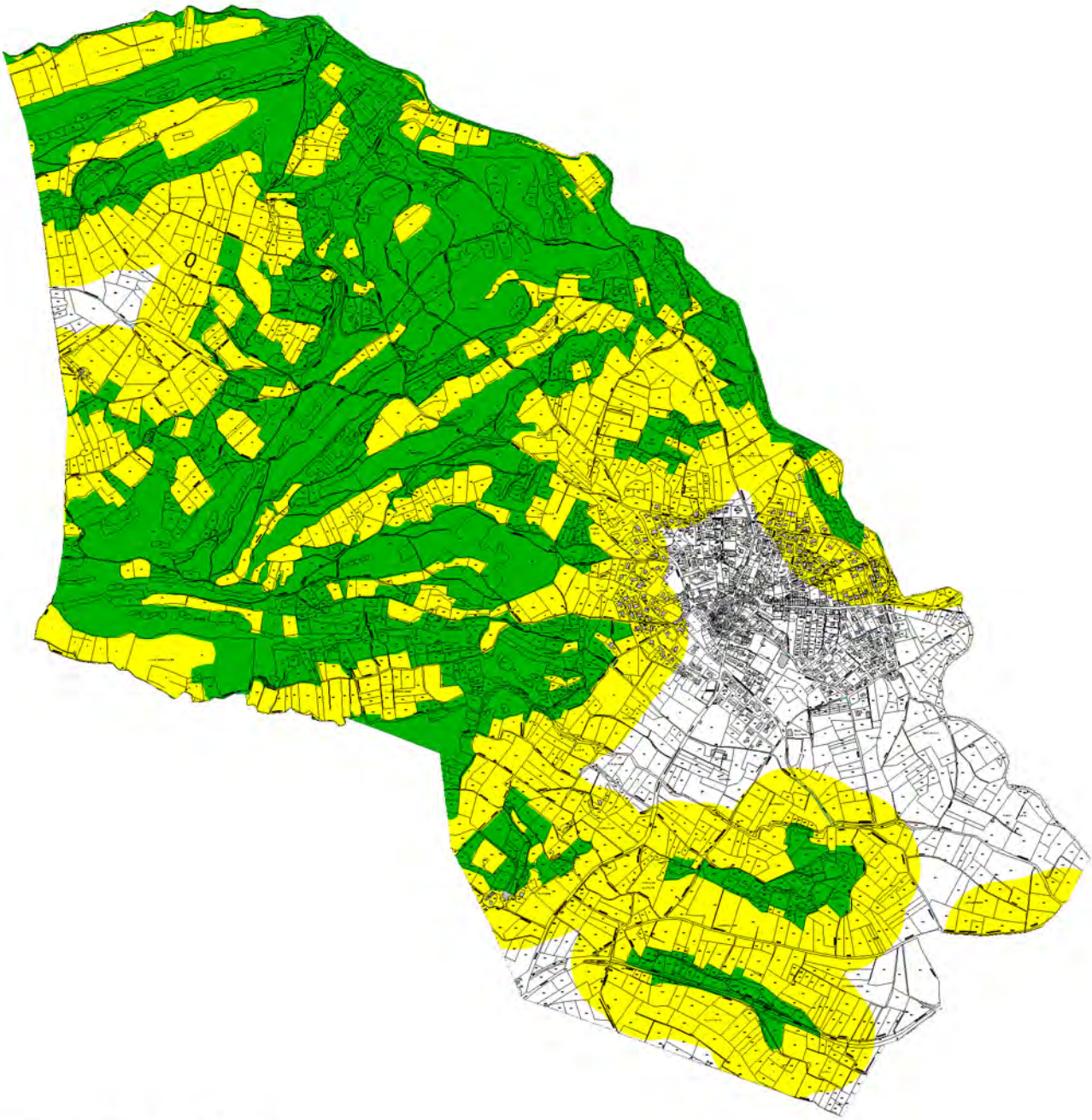
i) On entend par « **végétation ligneuse basse** » les végétaux ligneux d'une hauteur inférieure à 2 (deux) mètres.

j) Les « **arbustes** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est comprise entre 2 (deux) et 7 (sept) mètres.

k) Les « **arbres** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est supérieure à 7 (sept) mètres.

l) La « **zone d'interface** » est la zone de contact avec d'un coté les enjeux à protéger (constructions, chantiers et installations de toute nature) et de l'autre coté la zone exposée aux incendies de forêt qui menace les enjeux.

Zone de débroussaillement préventif des incendies de forêt



Zone de débroussaillement DFCI

- Zone exposée
- Bande de 200 m

Sources : ONF