

# SAINT-BRES (34)

## Plan Local d'Urbanisme



---

### 4 – Règlement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration	29/09/1975		08/08/1983
1 <sup>ère</sup> révision	08/08/1983		25/11/1985
1 <sup>ère</sup> modification de la 1 <sup>ère</sup> révision			24/11/1994
2 <sup>ème</sup> révision	06/03/1997	24/10/2000 et 22/03/2001	12/09/2001
1 <sup>ère</sup> Mise à jour	24/02/2004		13/05/2004
1 <sup>ère</sup> modification de la 2 <sup>ème</sup> révision			11/04/2005
2 <sup>ème</sup> Mise à jour			08/09/2005
Révision simplifiée	23/04/2007		23/07/2009
3 <sup>ème</sup> Mise à jour			28/01/2010
3 <sup>ème</sup> révision	22/11/2006	14/12/2011	27/09/2012
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée			28/04/2015
1 <sup>ère</sup> modification	04/10/2016		

**sce**  
ateliers**up+**

**Agence Montpellier**

Les Belvédères - Bâtiment B  
128 avenue de Fès  
34080 MONTPELLIER  
Tél. + 33 4 99 61 12 85

**Mairie**

14 Place de la Ramade  
34 670 SAINT BRES

Tel : 04 67 87 46 00  
Fax : 04 67 87 46 01

# Sommaire

<b>Titre I – Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>21</b>
Zone UA	22
Zone UC	40
Zone UD	52
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future</b>	<b>71</b>
Zone AU0	72
Zone II AU	77
Zone IVAU	95
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>106</b>
Zone A	107
<b>Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>117</b>
Zone N	118

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de SAINT-BRES, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'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. 111-15** : 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. 111-21** : 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.

**2 - Les périmètres visés aux articles R. 123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information en annexe au PLU :**

- La Zone d'Aménagement Concerté de Cantausssel créée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 Novembre 2006.
- 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 (zones U et AU du PLU) ainsi que le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé , créée par arrêté préfectoral en date du 23 Août 2005
- 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 : A9, RN 113, ligne SNCF Nîmes – Narbonne et future ligne LGV « Nîmes / Montpellier » déclarée d'utilité publique le 16 mai 2005.

**3 - Les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L123-6 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme fixant la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

**4 - Les articles relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique :** Déclaration d'utilité publique de la nouvelle ligne LGV « Nîmes / Montpellier » en date du 16 mai 2005.

**5 - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental ainsi que la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.**

**6 - Les règles spécifiques aux lotissements en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme :**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

## **7 – Les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU.**

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

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

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés de la commune 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 II du présent règlement et sont divisées entre :

- la zone UA correspondant au centre ancien de SAINT-BRES ;
- la zone UC correspondant à la zone d'habitat peu dense de la colline de Saint Bauzille ;
- la zone UD correspondant à la zone d'extension pavillonnaire et incluant un secteur UD1 comprenant lui-même un sous-secteur de réinvestissement urbain UD1a à l'entrée Est du bourg.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». 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 III du présent règlement et comprennent :

- la zone AU0 correspondant à la ZAC 2, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU-
- la zone II AU correspondant à la majeure partie de l'emprise de la ZAC de Cantausseil et incluant les secteurs II AU1, II AU2a, II AU2b et II AU3.
- la zone IVAU à vocation d'activités économiques artisanales tertiaires, et commerciales également incluse dans le périmètre de la ZAC de Cantausseil.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par le sigle A. 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 font l'objet du Titre IV du présent règlement ; elles incluent un secteur Ap dit agricole stricte, fermé à toute construction y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont regroupées au titre V du présent règlement et incluent :

- un secteur Nj à vocation de jardins familiaux ;
- trois secteurs Ni à vocation d'équipements légers sportifs et de loisirs ;
- un secteur Ns à vocation d'équipements publics sportifs, de loisirs et socio-culturels ;
- un secteur Ne à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- un secteur Nh dit de constructibilité limitée (extension sous condition des habitations existantes).

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/3000<sup>ème</sup> sont seuls retenus comme valables.

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

**Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés aux documents graphiques du PLU ;** 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 ou organisme public bénéficiaire.
- **Les Espaces Boisés Classée (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques du PLU et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.**  
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contrainte, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.

**Conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, sont également reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les zones et secteurs où en application du 16° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement ;** sont indiqués en légende le pourcentage imposé (25% au moins de la surface de plancher dans le cas de programme ou opérations  $\geq 600$  m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat) et les catégories prévues (en l'occurrence, logements locatifs sociaux).

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

## **1 – Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

## **2 – Dérogations**

**En application de l'article L. 123-5, alinéas 3 à 6 du Code de l'Urbanisme, 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 :**

- 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.
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **3 - Reconstruction après sinistre**

En cas de sinistre, la reconstruction du bâtiment sinistré est autorisée dans le volume initial et sans changement de destination, indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Cette reconstruction devra tenir compte des prescriptions du projet de Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant de l'Or Sud, en cours d'élaboration. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions.

## **4 - – Immeuble existant non conforme au règlement du PLU**

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

## **5 – Constructions en zones inondables**

Pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la prise en compte de la cote de référence correspondant aux plus hautes eaux connues (PHE) ; le dépassement de hauteur est alors autorisé à concurrence de la différence d'altitude entre le niveau des plus hautes eaux et le niveau du terrain naturel.



## ARTICLE 5 : RISQUES NATURELS

### 1 – Risque inondation

**Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation Bassin versant de l'Etang de l'Or Sud** approuvé par arrêté préfectoral n°2004/01/444 du 24 février 2004 a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005 pour absence de distinction entre zones de précaution et zones de danger.

Par arrêté en date du 31/08/2006, M. le Préfet de l'Hérault a prescrit l'élaboration d'un nouveau PPRI sur les 10 communes concernées (Baillargues, Candillargues, Lansargues, Lunel-Viel, Mudaison, Saint-Aunès, SAINT-BRES, St Just, Saint-Nazaire de Pézan, Valergues).

Le jugement d'annulation ne remettant pas en cause les études d'aléa sur l'ensemble du secteur, celles-ci serviront de base au futur PPRI. **Dans l'attente de l'approbation de ce futur PPRI, la cartographie des zones d'aléa est portée en annexe du PLU (Annexe 6.7)** ; elle vaut « porter à connaissance » de l'aléa et doit donc être prise en compte dans toutes les demandes d'urbanisme.

L'existence d'un aléa inondation est rappelée au paragraphe introductif du règlement de chaque zone concernée.

**Des zones non aedificandi** ont en outre été délimitées le long des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique.

Les bandes de terrains mesurées à compter de l'axe de chacun des cours d'eau et à l'intérieur desquelles l'édification de constructions, murs de clôture compris, ainsi que de tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande non aedificandi	Observations
- Ruisseau des Plums	20 m	10 m à compter de l'axe du ruisseau
- Ruisseau de la Benoïdes	20 m	10 m à compter de l'axe du ruisseau

Est par ailleurs rappelée l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

### 2 - Risque feux de forêts

**La commune de SAINT-BRES n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risque Incendie Feux de Forêt (PPRIF).**

Néanmoins, certains secteurs de la commune sont soumis à **l'obligation de débroussaillage** en application de l'article L. 322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005.

**L'article L. 322-3 du Code forestier** dispose que : « *Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L. 321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements et répondant à l'une des situations suivantes :*

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;*
- b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, un Plan Local d'Urbanisme approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;*
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme à savoir Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, Association Foncière Urbaine ;*
- d) Terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, à savoir terrain de camping, parc résidentiel de loisirs.*

*Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.*

*Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit. »*

**L'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », modifié par l'arrêté préfectoral n° 2005-01-539 en date du 7 mars 2005**, précise les obligations réglementaires en la matière :

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi qu'aux abords des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie ; ces travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droits.*
- b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.*
- c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits, situés soit dans une Zone d'Aménagement Concerté, soit dans un lotissement, soit dans une Association Foncière Urbaine, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.*
- 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 et de ses ayants droits.*

**La carte d'aléa feu de forêt, la carte des secteurs soumis à obligation de débroussaillage et copie de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts font l'objet d'une annexe spécifique du PLU (Annexe 6.8).**

Les prescriptions générales et les prescriptions particulières du SDIS sont par ailleurs jointes joints en annexe au présent règlement du PLU.

### **3 – Risque retrait – gonflement d'argiles.**

La commune de SAINT-BRES est pour partie classée en zone d'aléa faible à moyen (B2) au regard du risque retrait – gonflement des argiles.

**La carte d'aléa établie par le BRGM ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans les zones à risques sont portées en annexe au PLU (Annexe 6.9).**

L'existence de ce risque est par ailleurs précisé dans le paragraphe introductif de chaque zone du PLU.

### **4 – Risque sismique**

La commune de SAINT-BRES 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.

Les nouvelles dispositions constructives définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zones de sismicité 2 pour les modifications de bâtiments existants comme pour les bâtiments neufs, en fonction de leur catégorie d'importance.

**Sont ainsi reportés en annexe du PLU (Annexe 6.10) :**

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,
- l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- la plaquette éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sur « La nouvelle réglementation parasismique applicables aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> Mai 2011 ».

## **ARTICLE 6 : LEXIQUE**

**En cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur les définitions ci-après.**

#### **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,  
Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

#### **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 ; s'il peut être imposé en cas de constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut ainsi être fixée par le règlement.

**Affouillement de sol :**

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup>.

**Aléa**

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de faible, modéré, fort ou très fort en fonction de la hauteur d'eau, de la vitesse d'écoulement et du temps de submersion, par rapport à l'événement de référence.

**Alignement :**

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé.

**Annexe ou construction annexe :**

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, abri ou garage pour véhicule....). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Changement de destination :**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

**Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction (voir définition emprise au sol).

**Construction :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent toutefois être réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**Construction principale :**

La construction principale est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**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).

**Cote NGF :**

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (NGF).

**Cote PHE ou Cote des Plus Hautes Eaux**

Cote NGF atteinte par la crue de référence.

**Cote TN ou terrain naturel :**

Cote du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

**Destination :**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme 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.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

*Habitation* : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.

Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

*Hébergement hôtelier* : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme.

*Bureaux* : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

*Commerce* : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Artisanat* : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Industrie* : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Entrepôt* : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

*Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

La notion de services publics ou d'intérêt collectif pourra le cas échéant être appréciée au cas par cas, en fonction de la destination réelle de la construction.

**Egout du toit :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol d'une construction est définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Constituants de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher (contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs), les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les rampes d'accès extérieurs, les abris non fermés, les hangars non fermés.....

Pour plus de précisions, se reporter à la circulaire du 3 février 2012.

**Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

### Espaces libres :

L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucune construction au sol. Il comprend :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- des places de stationnement de surface.

### Espace de pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- il est apte à recevoir des plantations enracinées.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup>.

### Extension :

Il s'agit d'une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages. Lorsqu'une extension est limitée (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

### 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 qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

### Gabarit sensiblement identique :

Un bâtiment A de gabarit sensiblement identique à un bâtiment B signifie que le bâtiment A présente globalement le même volume que le bâtiment B (même longueur, largeur, hauteur, volume de toiture), ou bien un volume plus petit (moindre longueur, moindre largeur, moindre hauteur). Quand un bâtiment A nouveau s'adosse à un bâtiment B existant, il doit avoir un gabarit sensiblement identique, c'est-à-dire qu'il doit s'intégrer dans les limites construites existantes du bâtiment B. Il aura un volume équivalent ou moindre à ce bâtiment, dans le respect des hauteurs, longueurs et largeurs maximales du bâtiment adossé de référence.

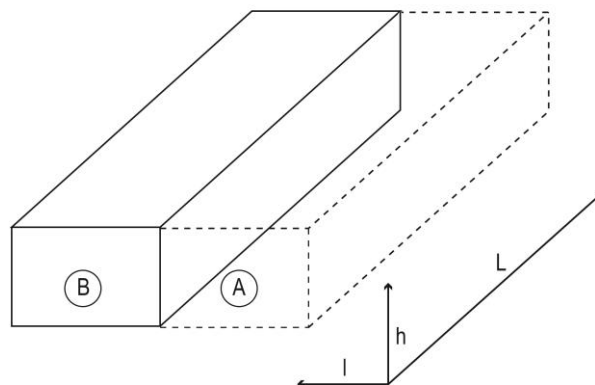


Schéma représentant un « gabarit sensiblement identique »

**Hauteur de la construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est peut être exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

**Loggia :**

La loggia est un balcon couvert ne débordant pas de la façade, enserré entre deux murs.

**Limites séparatives :**

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

**Reconstruction :**

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et à la réédification (dans un délai court), d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. Une ruine n'est pas considérée comme une reconstruction.

**Surface de plancher :**

Ordonnance du 17 novembre 2011 : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher a vocation à se substituer à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

**Terrasse :**

Espace extérieur intégré à la volumétrie générale du bâtiment, praticable et accessible depuis l'espace clos, Terrasse couverte abritée soit par un pan de toit inclus dans celui du toit principal, soit dispose d'une couverture pleine qui lui est propre structurellement et dont l'inclinaison peut être différente du toit principal.

**Toiture-terrasse :**

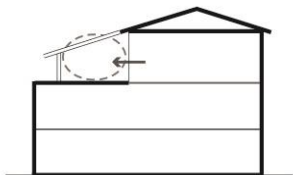
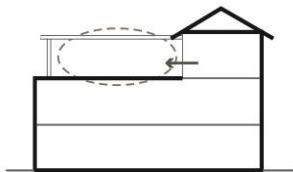
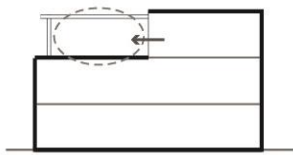
Espace libre horizontal (pente inférieure à 2.5%), accessible ou non, constituant la couverture étanche du bâtiment. La toiture-terrasse est donc à ciel ouvert.

**Tropézienne :**

Terrasse accessible située au dernier étage d'un bâtiment, aménagée en remplacement d'une partie du volume normalement clos par la toiture. La terrasse tropézienne n'est donc pas couverte et sa partie horizontale est considérée comme une toiture-terrasse.

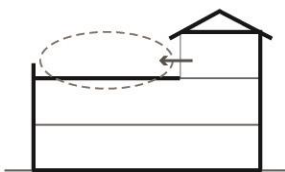
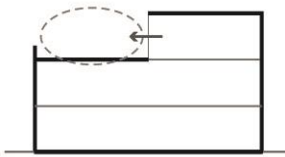
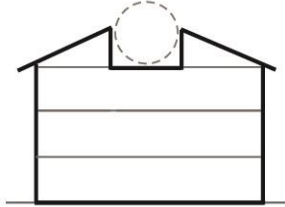


+ Terrasse couverte

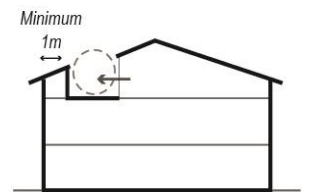
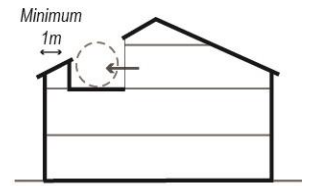
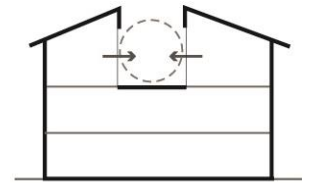


+ Toiture - terrasse

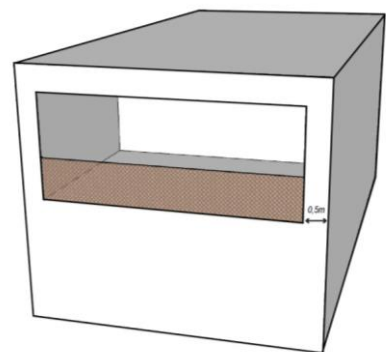
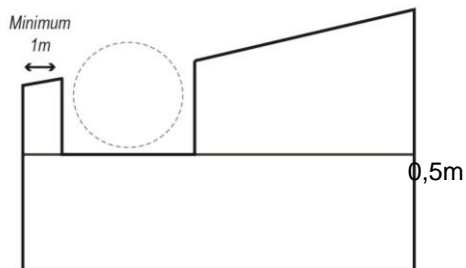
Non accessible



+ Tropézienne



Trouée (tropézienne) :  
30% maximum de la  
surface du dernier étage



tant une tropézienne sur 30%  
face du dernier étage

Schéma représentant une loggia

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie :**

Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

On distinguera si nécessaire :

- les voies publiques ;
- les voies privées ;
- les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publique ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

## **ARTICLE 7 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU STATIONNEMENT**

**Les dispositions suivantes viennent compléter la rédaction de l'article 12 du règlement de chaque zone ou secteur.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des voies privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens de l'article 12 du règlement de chaque zone ou secteur 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.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité.

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

### **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.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les zones du règlement où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher pour évaluer le nombre de places, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher bâtie requis en m<sup>2</sup> de stationnement ; le résultat divisé par 25m<sup>2</sup> donnant le nombre de places :

*Exemple : pour une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 60% de la surface de plancher requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de  $(200 \times 60\% = 120 \text{ m}^2) / 25 = 4,8$  soit 5 places.*

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de place requis sera de  $2 \times 2 = 4$  places.

## **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, les dispositions de l'article 12 ci-après n'auront pas à être appliquées ; aucun emplacement nouveau ne sera alors exigé.

En cas de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées 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**

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. 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 des travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette (SHON), dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existant avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme). La notion de surface de plancher se substituera à la notion de SHON à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

## **4 - Article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L. 123-1-12 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 12 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 ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas de l'article L123-1-12, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### **5 – Obligations en matière de compensation à l'imperméabilisation et dépollution.**

Au delà d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, toute nouvelle zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues, bassin de rétention en surface ou enterré....) dimensionné sur la base de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés, avec un débit de vidange de 7l/s/ha imperméabilisé.
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts).

Les modalités de calcul de dimensionnement des ouvrages de stockage et de débit de vidange seront précisées par le Schéma Directeur de gestion des pluviales de SAINT-BRES.

Etant donné la sensibilité de la nappe phréatique ces structures devront être étanches, les rejets après rétention et traitement étant évacués par le réseau pluvial.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

**La zone UA** correspond au centre ancien de SAINT-BRES. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, commerces et activités diverses liées à la vie urbaine ; les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation (voir annexe aléa inondation 6.7) ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

Elle est également pour partie incluse dans :

- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RN 113 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier (largeur 100 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie le plus proche des infrastructures routières).
- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la voie SNCF par arrêté préfectoral n°2007/01/1064 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 portant classement des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault (largeur 300 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

Le règlement s'appliquant à la zone UA vise à :

- préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes ;
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de service).

UA

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

### 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'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celle autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Le changement de destination des remises se traduisant par un changement de volume (extension ou surélévation).
- 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

#### Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - o qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;

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 et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas, voire diminuent les nuisances préexistantes.
  - Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
  - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA et sous réserve de justification technique.

**Sur les terrains soumis à aléa inondation modéré en référence à la carte figurant en annexe 6.7 :**

les constructions nouvelles, les extensions ou modifications de bâtiments existants sont autorisées sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm ou, dans le cas où la PHE ne serait pas définie, à 50 cm au minimum au dessus du terrain naturel (TN + 50 cm) ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure.

**En outre, dans le périmètre de protection rapprochée du forage Saint-Bauzille :**

- Tout projet d'implantation d'activité nouvelle pouvant induire une pollution de l'aquifère fera l'objet d'une instruction particulière nécessitant l'avis de l'ARS et, si nécessaire, la consultation d'un hydrogéologue agréé.
- Le devenir des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière.
- La création de forages particuliers est interdite.
- Le stockage d'hydrocarbures au delà de 5 m<sup>3</sup> est interdit, de même que tout stockage à usage industriel ou commercial de produits susceptibles de polluer les nappes souterraines.

**Sur l'ensemble de la zone UA,** tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter 25% au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.



UA

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 - Accès et voiries

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques de ce dernier devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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 celles de ces voies qui présente ou qui aggrave 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.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RN 113.

#### 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 satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elle doit notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets

UA

ménagers) de faire demi-tour aisément et conçues de manière, le cas échéant, à désenclaver les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe. Dans le cas de voies en impasse, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé, sauf impossibilité technique. dûment justifiée.

## **Article UA 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de SAINT-BRES, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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

UA

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

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

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

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

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

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec (pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Les modalités de calcul de dimensionnement des ouvrages de stockage et de débit de vidange seront précisées par le Schéma Directeur de gestion des pluviales de SAINT-BRES.

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 ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.



### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, les lignes de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales. Leur couleur devra être similaire à celle de 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.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

### **Article UA 5 – Caractéristiques des terrains**

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

### **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette prescription s'applique non seulement aux voies publiques, mais également aux voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

L'implantation en retrait de l'alignement peut toutefois être autorisée, voire imposée dans l'un des cas suivants :

- le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies ;

UA

- un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ;
- le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale ;
- le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement ;
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction ;
- pour les piscines qui devront être implantées en recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont également admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, local conteneurs à déchets ....), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

En cas d'implantation de la construction en 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 ; un mur ou muret pourra être imposé en limite de l'alignement sur toute ou partie de la façade sur rue, dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

Les débords de toiture sont autorisés en saillie sur le domaine public dans la limite de 0,30 m.

Les balcons en saillie sur le domaine public ne sont autorisés qu'à partir du premier étage et dans la limite de 0,80 m.

Pour les terrains riverains de la RN 113, sont imposés :

- un recul de 35 m à partir de l'axe de la voie pour toute nouvelle construction à destination d'habitation ;
- un recul de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Ces règles de recul s'appliquent également à compter de l'axe de la voie ferrée existante.

Elles ne s'appliquent pas aux changements de destination de constructions existantes.

## **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un côté complet d'îlot ;
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- en cas d'extension ou surélévation d'une construction existante implantée différemment.

Dans ces cas, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \leq H/2$ , minimum 3 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

UA

**Au delà de cette profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement,** les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \leq H/2$ , minimum 3 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives si le bâtiment nouveau est susceptible de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite séparative, de gabarit sensiblement identique et présentant avec lui une certaine unité architecturale.

Peuvent également s'implanter en limite séparative les constructions annexes dont la hauteur mesurée au droit de la limite séparative, ne dépasse pas 3 mètres et dont la longueur, également mesurée sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 mètres.

*Cas particulier des piscines :* Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et de la ou des limites correspondant au fond de parcelle. A moins d'être enterrés, les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être implantés en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ces locaux seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

*Cas particulier des terrasses :* Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont pas soumises aux règles d'implantation ci-avant.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines.

## **Article UA 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette support de la ou des constructions. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 70% à la date d'approbation du PLU.



L'emprise au sol n'est pas règlementée :

- pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ; le sol naturel désigne le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de la demande d'autorisation.

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

Les constructions doivent respecter à la fois la hauteur maximale absolue et la hauteur maximale relative.

### Hauteur maximale absolue

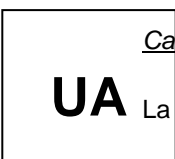
La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m à l'égout du toit et à R+1.

### Hauteur maximale relative

La hauteur des constructions doit être au plus égale à une fois et demi la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à la voie. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignement ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre 2 voies d'inégales largeurs qui bordent le terrain d'assiette est inférieure à 15 mètres ou de niveaux différents, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



### Cas particulier des remises anciennes

La surélévation des remises anciennes est interdite.

## Article UA 11 – Aspect extérieur

En application de l'article R. 111-21 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.

## **TOITURES**

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les toitures seront à deux pentes avec un faîtage parallèle à la voie.

La pente générale des toitures sera faible, comprise entre 15 et 33% par rapport à l'horizontale. Des orientations de pente différentes pourront néanmoins être autorisées :

- dans le cas d'une reconstruction à l'identique ;
- si le faîtage du toit correspond à l'axe de symétrie de la construction.

La couverture sera constituée de tuiles canal ou similaires, de couleurs chaudes, non uniformes ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation seront regroupés au maximum dans des souches communes.

Les terrasses tropéziennes (cf lexique) sont admises sous réserve que leur surface soit limitée à 30% de la surface de plancher du dernier étage. Elles seront situées à 1 m minimum du bord de la toiture côté façade et à 1 m au moins des pignons.

Les loggias sont autorisées. L'ouverture prendra la largeur de la façade de la construction entre deux retours de mur de 50 cm au moins 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 panneaux solaires sont autorisés en toiture et à condition :

- d'être intégrés à la couverture ;
- de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface totale de la toiture du bâtiment considéré.

## **FACADES**

Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites ; les joints seront traités au mortier de chaux au nu de la pierre (pas de joints creux).



# UA

Les autres façades devront être enduites au mortier de chaux. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » et ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits. Les finitions autorisées sont, en fonction du caractère architectural du bâtiment concerné : taloché, frottassé ou gratté.

La teinte de l'enduit devra respecter le nuancier de façade ci-dessous, correspondant aux teintes des enduits anciens du village.

### Couleur de l'enduit

Les couleurs autorisées sont:



Les noms sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent varier selon les fabricants.

Il est autorisé de décliner ces teintes vers des nuances plus claires.  
L'enduit blanc est interdit.

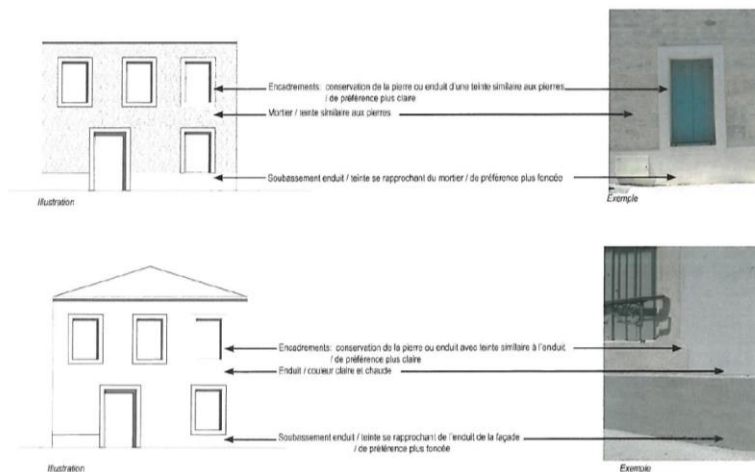
La couleur des menuiseries, volets et des portes devront être en harmonie avec le choix de l'enduit.

### Prescriptions particulières.

Dans le cas où les murs en pierres sont laissés apparents, le rejointoiement se fera en creux et avec un mortier s'approchant de la couleur des pierres.

Lorsqu'un soubassement existe, il pourra être enduit avec une couleur un peu plus foncée que la teinte des pierres afin de le protéger des salissures.

Si des encadrements de fenêtres existent, il est vivement conseillé de laisser la pierre apparente mais l'enduit est autorisé. Il devra alors avoir un aspect bien lisse et la couleur s'harmonisera avec le mortier des pierres rejointées. Il est préférable que la teinte des encadrements soit plus claire que la façade.



Les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (corniches, encadrement de baies en pierre, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, bandeaux...) seront conservés et mis en valeur. Dans le cas d'une réfection de la façade, les traces significatives et les éléments intéressants d'anciennes ouvertures en pierre devront être laissés apparents et rejointoyés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, pans de bois...) est proscrit.



Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux installations et constructions de service public.

### **OUVERTURES**

#### ▪ **Taille et organisation des ouvertures**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

Les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des encadrements existants.

A l'occasion d'une restauration, les baies seront respectées dans leur style, leurs dimensions et leurs matériaux. Les baies obturées, découvertes lors de décroûtages d'enduits, devront être dégagées et rétablies dans la mesure du possible. Sinon, leur trace sera conservée pour lire l'histoire du bâtiment.

Pour les constructions nouvelles ou les reconstructions, les ouvertures devront avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges.

#### ▪ **Menuiseries**

Les menuiseries anciennes (portes, volets, portails de remises, fenêtres à petits bois...) devront dans la mesure du possible être conservées ou remplacés à l'identique.



Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes, les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (pas de fermeture partielle de l'ouverture).

Les volets seront en bois, repliés en tableau ou abattables sur la façade ; d'autres matériaux que le bois pourront néanmoins être autorisés sous réserve de présenter un aspect similaire au bois.

Les volets à écharpe en Z sont interdits.

Les menuiseries seront posées en retrait du nu de la façade, dans l'embrasure, à 20 cm environ à l'intérieur de celle-ci.

Les portes auront un aspect traditionnel et garderont les mêmes proportions que les fenêtres ; elles seront de forme rectangulaire, plus hautes que larges.

### **APPUIS ET SEUILS**

Les appuis de fenêtre seront traités sans débord saillant du nu de la façade ; ils feront partie de l'encadrement.

Les seuils seront traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite.

### **BALCONS**

Les saillies des balcons sur le domaine public ne sont autorisées qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage et sont limitées à 0,80 m de profondeur.

Les gardes corps, fixés en tableau, seront en métal et de forme et dessin simples (barreaudage simple). Sont interdits les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical, les balustres.

### **ZINGUERIE**

Les chenaux et les chutes d'eaux pluviales seront mats et non brillants (zinc non brillant de façon préférentielle) avec éventuellement dauphin en fonte.

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

### **CLÔTURES**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité. Les clôtures en éléments de béton moulé (communément appelés balustres), les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs sont interdits.



Les murs de pierre anciens, les grilles et portails de qualité existants devront être maintenus et restaurés.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum.

Les murs constitués de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas rester bruts, et ce sur l'ensemble de leur surface située du côté de l'espace public (traitement de surface type enduit obligatoire). L'enduit de la clôture sera de même finition que la façade du bâtiment.

### **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Elles ne devront pas courir sur plusieurs immeubles ou, le cas échéant (commerce sur plusieurs immeubles limitrophes) respecter les limites séparatrices des immeubles concernés. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les coffres des grilles de protection ne devront pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

### **AUTRES ELEMENTS**

**Les lignes de distribution électrique et de télécommunication, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique** doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

**Les climatiseurs** ne devront pas être directement visibles depuis l'espace public :

- soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin) ;
- soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, sous réserve également que le climatiseur soit dissimulé à la vue. La pose sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

**La pose de paraboles** en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

**Les boîtes aux lettres** seront intégrées à la façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques, voire à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs.

**Les panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés uniquement en toiture et à condition :

- d'être intégrés à la couverture ;
- de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface totale de la toiture.

### **DECHETS**



Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement ou un local à conteneur(s) déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Toute habitation collective, toute construction à destination d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

## **Article UA 12 – Stationnement**

### **Prescriptions générales**

Voir Titre I – article 7.

### **Obligations en matière de stationnement véhicules**

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Au moins deux places de stationnement ou de garage par logement.

#### **Pour les constructions à destination de bureau, y compris les bâtiments publics :**

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la de surface de plancher de l'immeuble.

#### **Pour les constructions à destination de commerce de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **Pour les constructions à destination de commerce de 100 m<sup>2</sup> ou plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

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

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé :**

- une place de stationnement par chambre.

#### **Pour les salles de spectacle et de réunion :**

- le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par 4 la capacité d'accueil.

UA

**Pour les établissements d'enseignement :**

- Etablissement du 1<sup>er</sup> degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissement du 2<sup>nd</sup> degré et centres de formation : 2 places de stationnement par classe.

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

**Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les constructions à destination d'habitat collectif et les bureaux devront par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, le nombre de places de stationnement des vélos sera déterminé à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Ces locaux, sécurisés et ajourés, seront préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux peuvent être aménagés en sous-sol à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher.....), à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Les équipements public ou d'intérêt collectif devront également comporter une aire de stationnement des vélos, équipée de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ; le dimensionnement de cette aire devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées.

Pour les constructions à destination d'enseignement, la surface affectée au stationnement des vélos est de 2 m<sup>2</sup> minimum par classe primaire et de 10 m<sup>2</sup> minimum par classe secondaire ou assimilée (centre de formation).



**Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts (Voir Annexe 6.8).

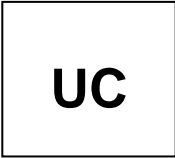
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison pour ces dernières d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les essences utilisées doivent être des essences méditerranéennes adaptées au climat local.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

**La zone UC** est une zone d'habitat individuel peu dense, située sur la colline Saint-Bauzille ; compte tenu de l'intérêt paysager de cette colline, repère visuel fort de la commune, le règlement du PLU vise à y maintenir une urbanisation peu dense et de faible hauteur.

La zone UC est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

Elle est également pour partie incluse dans :

- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la voie SNCF par arrêté préfectoral n°2007/01/1064 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 portant classement des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault (largeur 300 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.



UC

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

### Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits en zone UC :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC...).
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur le secteur.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

#### Sont autorisés sous conditions en zone UC :

- Les constructions à destination d'habitation individuelle à condition d'être réalisées hors opérations d'ensemble.

**UC**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UC et sous réserve de justification technique.

**En outre, dans le périmètre de protection rapprochée du forage Saint-Bauzille :**

- Tout projet d'implantation d'activité nouvelle pouvant induire une pollution de l'aquifère fera l'objet d'une instruction particulière nécessitant l'avis de l'ARS et, si nécessaire, la consultation d'un hydrogéologue agréé.
- Le devenir des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière.
- La création de forages particuliers est interdite.
- Le stockage d'hydrocarbures au delà de 5 m<sup>3</sup> est interdit, de même que tout stockage à usage industriel ou commercial de produits susceptibles de polluer les nappes souterraines.

**Section II – Conditions de l'occupation du sol**

**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. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et 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 celles de ces voies qui présentent 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.

**Voirie**

**UC**

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 portées en annexe.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

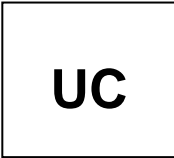
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers) de faire demi-tour aisément et conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe. Elles intégreront le cas échéant un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.

## **Article UC 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de SAINT-BRES, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestique vers le réseau public.



### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

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

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

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

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

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

**UC**

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et ceux visant éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec (pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Les modalités de calcul de dimensionnement des ouvrages de stockage et de débit de vidange seront précisées par le Schéma Directeur de gestion des pluviales de SAINT-BRES.

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 ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

## **Article UC 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

**UC**

## **Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul s'applique au nu de la façade, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

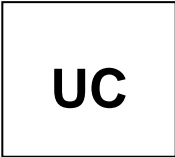
## **Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, hors débord de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneur déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle ; les piscines dépassant cette hauteur doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à ces mêmes limites séparatives.

A moins d'être enterrés, les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être implantés en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ces locaux seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).



*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux:

- aux piscines et terrasses ;
- à l'édification en rez-de-chaussée de remises et d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

### **Article UC 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, capteurs solaires et autres superstructure exclus ; le sol naturel désigne le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de la demande d'autorisation.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m et à deux niveaux maximum (R+1).

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 m et R+1 lorsque le sommet des constructions dépasse la cote de 43 m NGF.

La réalisation d'un niveau supplémentaire en sous-sol peut être autorisée, notamment pour le garage.



### **Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 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.

### **PRINCIPES GENERAUX**

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

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

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

### **VOLUME**

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier parallélépipèdes).

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

### **TOITURE**

Sont autorisées :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire, de teinte claire traditionnellement utilisée sur la commune. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. La pente sera comprise entre 28 et 33%.
- Les toits terrasses sur une partie ou sur la totalité de la surface de la toiture. Les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures et équipements en toiture (gainés, appareils de ventilation et de climatisation) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des matériaux translucides pourront par ailleurs être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture uniquement et à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

**UC**



Les panneaux en façade sont interdits.

### **FACADES**

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

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits traditionnels de l'agglomération, en excluant les teintes vives. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dit « rustiques » et les enduits bruts de projection sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CLÔTURES**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. Les clôtures en éléments de béton moulé (communément appelés balustres), les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs sont interdits.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences locales.

En tout état de cause, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,90 mètre.

Les murs constitués de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas rester bruts, et ce sur l'ensemble de leur surface située du côté de l'espace public (traitement de surface type enduit obligatoire). L'enduit de la clôture sera de même finition que la façade du bâtiment.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

### **LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISEURS, BOITES A LETTRES, COMPTEURS**

**Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique** doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.



**Les boîtes à lettres** doivent être encastrées dans le mur de clôture ou dans un muret technique en cas de clôture grillagée.

**Les compteurs de gaz et d'électricité** doivent être regroupés et intégrés au mur de clôture ou à un muret technique en cas de clôture grillagée.

### **DECHETS**

Les habitations individuelles nouvelles devront, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, comporter un espace ou un local destiné au remisage du ou des bacs de collecte directement accessible depuis la voie publique.

## **Article UC 12 – Stationnement**

### **Prescriptions générales**

Voir Titre I – Article 7

### **Obligations en matière de stationnement véhicules**

**Pour les constructions à destination d'habitation** : 3 places de stationnement ou de garage par logement (places couvertes ou non).

## **Article UC 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

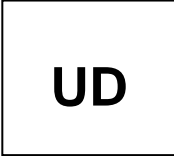
Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L 322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts (Voir Annexe 6.8).

**UC**

**Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article UC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

**La zone UD** est zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel et d'équipements publics.

La zone UD est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation (voir annexe aléa inondation 6.7) ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

Elle est également pour partie incluse dans :

- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RN 113 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier (largeur 100 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie le plus proche des infrastructures routières).
- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la voie SNCF par arrêté préfectoral n°2007/01/1064 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 portant classement des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault (largeur 300 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

**La zone UD inclut un secteur UD1** à vocation mixte, incluant lui-même un **sous-secteur UD1a** dit de réinvestissement urbain le long de l'Avenue de Nîmes (le principe est d'y promouvoir la mutation du bâti existant vers un tissu bâti plus dense et plus structuré).

**UD**

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

### **Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits en zone UD :**

- 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 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

#### **Sont interdits en secteur UD1 et sous-secteur UD1a :**

- Les constructions nouvelles à destination d'activités industrielles.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'activités artisanales non autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celle autorisées en application de l'article 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.



- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## **Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sous conditions en zone UD :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UD ou du secteur UD2 et sous réserve de justification technique.

### **Sont autorisés sous conditions en secteur UD1 et sous-secteur UD1a:**

- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - o Qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.
  - o Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
  - o 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.
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
  - o Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas voire diminuent les nuisances préexistantes.
- L'extension des constructions à destination d'activités industrielles et artisanales existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existantes et sous réserve que cette extension n'aggrave pas, voire diminuent les nuisances préexistantes et qu'elle soit compatible avec le milieu environnante



- L'extension des constructions à destination d'entrepôts existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante et sous réserve que cette extension soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur UD1 et du sous-secteur UD1a et sous réserve de justification technique.

**En secteur UD1a :**

Le long des linéaires de voies commerçantes repérées sur le document graphique du règlement et uniquement pour les façades donnant sur l'avenue de Nîmes, le logement et le stationnement sont interdits en rez-de-chaussée.

Le stationnement doit rester ouvert et non cloisonné.

**En complément des dispositions ci-dessus, sur les terrains soumis à aléa inondation fort en référence à la carte figurant en annexe 6.7 en zone UD, sont seules autorisées :**

- les modifications des constructions existantes et / ou leur changement de destination sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires et de caler la surface du premier plancher aménagé sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm ou, dans le cas où la PHE ne serait pas définie, à 50 cm au minimum au-dessus du terrain naturel (TN + 50 cm) ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure.
- les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les extensions des bâtiments d'activités dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm ou, dans le cas où la PHE ne serait pas définie, à 50 cm au minimum au-dessus du terrain naturel (TN + 50 cm) ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure ; que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires destinées à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc....).

**En complément des dispositions ci-dessus, sur les terrains soumis à aléa inondation modéré en référence à la carte figurant en annexe 6.7 en zone UD :**

les constructions nouvelles, les extensions ou modifications de bâtiments existants sont autorisées sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm ou, dans le cas où la PHE ne serait pas définie, à 50 cm au minimum au-dessus du terrain naturel (TN + 50 cm) ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure.

**En outre, dans le périmètre de protection rapprochée du forage Saint-Bauzille :**

- Tout projet d'implantation d'activité nouvelle pouvant induire une pollution de l'aquifère fera l'objet d'une instruction particulière nécessitant l'avis de l'ARS et, si nécessaire, la consultation d'un hydrogéologue agréé.
- Le devenir des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière.
- La création de forages particuliers est interdite.
- Le stockage d'hydrocarbures au-delà de 5 m<sup>3</sup> est interdit, de même que tout stockage à usage industriel ou commercial de produits susceptibles de polluer les nappes souterraines.



**Sur l'ensemble de la zone UD,** tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter 25% au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.



**UD**

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UD 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. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et 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 celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un seul accès automobile sera autorisé par parcelle, sauf pour :

- les opérations d'ensemble,
- les établissements recevant du public,
- les bâtiments collectifs,

qui peuvent réaliser deux accès pour des raisons de sécurité. Cependant, ces accès doivent être à sens unique et être implantés de façon à impacter à minima les voiries.

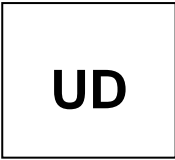
Un accès piéton pourra être autorisé.

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RN 113.

La création d'accès nouveaux sur la RD 106 est quant à elle soumise à autorisation préalable du Conseil Général.

En secteur UD1, hors sous-secteur UD1a, aucun accès nouveau direct n'est autorisé sur le Chemin des Ecoliers ni sur les chemins piétonniers débouchant sur la Rue des Pradels.



### **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 notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers) de faire demi-tour aisément et conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe. Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.

## **Article UD 4 – Desserte par les réseaux**

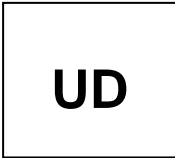
### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de SAINT-BRES, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.



### **Eaux usées**

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

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

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

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

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

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

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et ceux visant éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec (pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>).



Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Les modalités de calcul de dimensionnement des ouvrages de stockage et de débit de vidange seront précisées par le Schéma Directeur de gestion des pluviales de SAINT-BRES.

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 ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

#### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

#### **Article UD 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines. Dans les opérations d'ensemble, la superficie des lots constructibles et leur découpage devront répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

**UD**

## **Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **En zone UD :**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur. Ce recul est réduit à 3 mètres minimum le long des cheminements piétonniers.

Toutefois, des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- le projet de construction est susceptible d'être adossé à un bâtiment existant, situé dans un retrait inférieur à 5m, en bon état et de gabarit sensiblement identique (cf lexicque), de façon à assurer une unité architecturale.;
- le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée différemment ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations afin de permettre la réalisation de constructions groupées ou jumelées.
- s'agissant d'installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **En secteur UD1 et sous-secteur UD1a :**

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'Avenue de Nîmes, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.
- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 106, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la RN 113.
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, dont les cheminements piétonniers.

Toutefois, des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- le projet de construction est susceptible d'être adossé à un bâtiment existant, situé dans un retrait inférieur à 5m, en bon état et de gabarit sensiblement identique (cf lexicque), de façon à assurer une unité architecturale ;
- le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée différemment ;
- s'agissant d'installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**UD**

La bande de retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager.

### **Zone non aedificandi à l'intersection de 2 ou plusieurs voies :**

A l'intersection de 2 ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zones non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

*Cas particulier des piscines sur l'ensemble de la zone UD et du secteur UD1, incluant le sous – secteur UD1a :* Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'axe de la RN 113 en sous-secteur UD1a.

*Cas particulier des terrasse sur l'ensemble de la zone UD et du secteur UD1, incluant le sous – secteur UD1a :* Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **En zone UD, hors secteur UD1 et sous-secteur UD1a :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

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

Les constructions peuvent par ailleurs être édifiées en limites séparatives dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- dans les lotissements, opérations d'aménagement et groupements d'habitations, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- lorsque la hauteur de la construction, mesurée au droit de la limite séparative, ne dépasse pas 4 mètres et que la longueur de l'ensemble des constructions implantées sur cette même limite séparative ne dépasse pas 10 mètres. En cas d'implantation d'une telle construction sur deux limites séparatives latérales contiguës, la somme des longueurs de la construction mesurées sur chacune des limites séparatives ne devra pas excéder 10 mètres.
- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur, à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.



Dans le cas particulier de maisons groupées ou jumelées existantes à la date d'approbation du PLU (maisons implantées sur une ou deux limites séparatives latérales), il sera possible d'autoriser une extension de l'existant sur la ou les limites séparatives latérales dans la limite de 4 mètres mesurés sur la limite ou sur chacune des limites séparatives, en rez-de-chaussée uniquement et ce une seule fois (extension de type véranda.....).

**En secteur UD1 :**

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des implantations différentes sont autorisées pour installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**En sous-secteur UD1a :**

Les constructions devront être édifiées sur une au moins des limites séparatives latérales ; sur l'autre limite séparative latérale, elles pourront être implantées soit sur la limite, soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

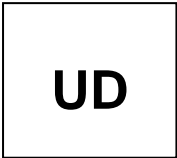
Les constructions devront également respecter un recul par rapport à la limite de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture de la partie de la construction la plus proche de cette limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Par ailleurs, sur les limites séparatives correspondant aux limites du sous-secteur UD1a, les constructions devront obligatoirement être édifiées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

**En zone UD et secteur UD1 incluant le sous-secteur UD1a :**

*Cas particulier des piscines :* Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle. A moins d'être enterrés, les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être implantés en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ces locaux seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

*Cas particulier des terrasses :* Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont soumises



qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses ;
- aux constructions reliées entre elles par un porche ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UD 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement :

- jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, capteurs solaires et autres superstructure exclus, en zone UD ;
- jusqu'à l'égout de la couverture ou au nu dominant de la façade en secteur UD1 et sous-secteur UD1a.

Le sol naturel désigne le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de la demande d'autorisation.

La sous-face des planchers des pièces habitables des constructions envisagées doit être impérativement établie à une cote supérieure de 20 cm par rapport à la cote de la voirie au droit de l'accès à la parcelle.





### **Hauteur maximale**

**Zone UD et secteur UD1** : La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au sommet du bâtiment, est fixée à 8,50 m et à deux niveaux (R+1).

**Sous-secteur UD1a** – La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la couverture ou au nu dominant de la façade en cas de toiture terrasse, est fixée à 10,50 m et 3 niveaux (R+2).

Le stationnement semi enterré est autorisé ; dans ce cas, le plancher du rez-de-chaussée sera calé au maximum à 1m de hauteur à partir du terrain naturel avant terrassement.

### **Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 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.

### **PRINCIPES GENERAUX**

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

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

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

### **VOLUME**

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier parallélépipèdes).

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

### **TOITURE**

Sont autorisées :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire, de teinte traditionnelle.  
Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. `
- La pente sera comprise entre 28 et 35%.



- Les toits terrasses sur une partie ou sur la totalité de la surface de la toiture.  
En cas de toitures terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures et équipements en toiture (gainés, appareils de ventilation et de climatisation) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des matériaux translucides pourront par ailleurs être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux en façade sont interdits ; en sous-secteur UD1a, leur pose est toutefois autorisée en auvents ou avancées, dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

### **FACADES**

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

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits traditionnels de l'agglomération. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dit « rustiques » et les enduits bruts de projection sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

### **CLÔTURES**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. Les clôtures en éléments de béton moulé (communément appelés balustres), les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs sont interdits.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences locales.  
En tout état de cause, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,90 mètre.

Les murs constitués de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas rester bruts, et ce sur l'ensemble de leur surface située du côté de l'espace public (traitement de surface type enduit obligatoire). L'enduit de la clôture sera de même finition que la façade du bâtiment.

UD

## **LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISEURS, BOITES A LETTRES, COMPTEURS**

**Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique** doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

**Les boîtes à lettres** doivent être :

- soit encastrées dans le mur de clôture ou dans un muret technique en cas de clôture grillagée ;
- soit intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles ;
- soit installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs ou d'ensembles de bureaux notamment).

**Les compteurs de gaz et d'électricité** devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou au mur de façade.

**En sous-secteur UD1a, les climatiseurs** devront être masqués à la vue depuis l'espace public et préférentiellement implantés en toiture, dans le cas de toits terrasses, voire encastrés en façade et masqués par un volet adapté. Ils pourront le cas échéant être installés sur les balcons à condition toutefois d'être masqués à la vue depuis l'espace public.

En tout état de cause, la pose sur console en façade est interdite.

## **DECHETS**

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement ou un local à conteneur(s) déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Toute habitation collective, toute construction à destination d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

## **Article UD 12 – Stationnement**

### **Prescriptions générales**

Voir Titre I – Article 7

### **Obligations en matière de stationnement véhicules**

**Pour les constructions à destination d'habitat :**

- Au moins deux places de stationnement ou de garage par logement.

UD

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement, ZAC.... une place supplémentaire par logement sera exigée, en accompagnement de la voirie (stationnement latéral) ou en placettes collectives.

**Pour les constructions à destination de bureau, y compris les bâtiments publics :**

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

**Pour les constructions à destination de commerce de 100 m<sup>2</sup> ou plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

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

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé :**

- une place de stationnement par chambre.

**Pour les salles de spectacle et de réunion :**

- le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par 4 la capacité d'accueil.

**Pour les établissements d'enseignement :**

- Etablissement du 1<sup>er</sup> degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissement du 2<sup>nd</sup> degré et centres de formation : 2 places de stationnement par classe.

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

**En secteur UD1 et sous-secteur UD1a**, toute opération ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite. ➤

**En sous-secteur UD1a**, les stationnements semi-enterrés ou enterrés ne seront pas cloisonnés entre eux.

**Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les constructions à destination d'habitat collectif et les bureaux devront par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, le nombre de places de stationnement des vélos sera déterminé à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Ces locaux, sécurisés et ajourés, seront préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux peuvent être aménagés en sous-sol à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher.....), à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

UD

Les équipements public ou d'intérêt collectif devront également comporter une aire de stationnement des vélos, équipée de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ; le dimensionnement de cette aire devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées.

Pour les constructions à destination d'enseignement, la surface affectée au stationnement des vélos est de 2 m<sup>2</sup> minimum par classe primaire et de 10 m<sup>2</sup> minimum par classe secondaire ou assimilée (centre de formation).

### **Article UD 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison pour ces dernières d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

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

Les essences utilisées doivent être des essences méditerranéennes adaptées au climat local.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts (voir Annexe 6.8).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissement, 10% au moins de la superficie de l'opération devront être réservés en espaces libres plantés

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

**UD**

**Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article UD 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

**AU0**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

### Caractère de la zone

**La zone AU0** est une zone non équipée, réservée à une urbanisation future où les équipements de viabilité sont absents. La zone AU0 est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est ainsi subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du PLU.

Sont classés en zone AU0 l'extension de la ZAC de Cantausssel ou ZAC 2.

La zone AU0 est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

Elle est pour partie incluse dans :

- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RN 113 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier (largeur 100 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie le plus proche des infrastructures routières).
- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la voie SNCF par arrêté préfectoral n°2007/01/1064 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 portant classement des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault (largeur 300 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.



**AU0**

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

### **Article AU0 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Toute construction ou extension de construction à destination :
  - . d'habitation,
  - . d'hébergement hôtelier ou assimilé,
  - . d'activités artisanales,
  - . d'activités industrielles,
  - . de commerces,
  - . de bureaux,
  - . d'entrepôt.
  - . d'exploitation agricole ou forestière.
- 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

### **Article AU0 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés :**

- l'édification d'ouvrages, constructions et installations techniques nécessaires à l'établissement, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des réseaux, des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres et infrastructures ferroviaires, sous réserve de justification technique.

**AU0**

- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé dans la zone
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU0 3 - Accès et voiries**

Toute création d'accès individuel nouveau direct sur la RD 106 ou la RN 113 est interdite.

### **Article AU0 4 – Desserte par les réseaux**

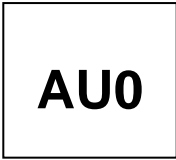
Sans objet

### **Article AU0 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article AU0 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet



### **Article AU0 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

### **Article AU0 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **Article AU0 9 – Emprise au sol**

Sans objet

### **Article AU0 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, équipements ou ouvrages admis dans la zone devra tenir compte d'une intégration compatible de ce bâtiment, équipement ou ouvrage avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Article AU0 11 – Aspect extérieur des constructions**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Article AU0 12 – Stationnement**

Sans objet

**AU0**

### **Article AU0 13 – Espaces libres et espaces verts**

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts (voir Annexe 6.8).

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article AU0 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

### Caractère de la zone

**La zone II AU** est une zone réservée à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise.

La zone II AU est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

Elle est également pour partie incluse dans :

- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RN 113 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier (largeur 100 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie le plus proche des infrastructures routières).
- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la voie SNCF par arrêté préfectoral n°2007/01/1064 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 portant classement des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault (largeur 300 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application

**La zone II AU comporte :**

- **un secteur II AU1** à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif (équipements administratifs, scolaires, culturels, sportifs) ;
- **un secteur II AU2a** d'habitat collectif d'intensité urbaine intermédiaire et de hauteur modérée (R+2) organisé autour d'espaces collectifs ;
- **un secteur II AU2b** d'habitat individuel de type pavillonnaire ou groupé correspondant à un développement urbain de faible intensité ;
- **un secteur II AU3** inconstructible à vocation hydraulique (bassins de rétention des eaux pluviales) et paysagère (protection visuelle et sonore le long de la RN 113) ; ce secteur accueillera les ouvrages de rétention des eaux pluviales et servira de protection visuelle et phonique le long de la RN 113.

**IIAU**

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

### **Article II AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sur le secteur II AU1, sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

#### **Sur les secteurs II AU2a et II AU2b, sont interdits :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, exception faite sur le **secteur II AU2a**.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 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.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

**IIAU**

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Sur le secteur IIAU 3, sont interdits :**

- Toute construction quelle que soit sa destination.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de bassin ou dispositif de rétention des eaux pluviales.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Article II AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions en secteur II AU1 :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention,...)
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur II AU1 et sous réserve de justification technique.

**Sont autorisés sous conditions en secteurs II AU2a et II AU2b :**

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement publics ou d'intérêt collectif ainsi que, en secteur II AU2a, les constructions à destination d'hébergement hôtelier, réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et compatible avec l'orientation d'aménagement figurant au PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

**IIAU**

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle des secteurs II AU2a et II AU2b et sous réserve de justification technique.

Par ailleurs, 25% au moins du nombre de logements autorisés sur les secteurs II AU2a et II AU2b seront des logements locatifs sociaux.

**Sont autorisés sous conditions en secteur II AU3 :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention...)
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur II AU3 et sous réserve de justification technique.

**Par ailleurs, dans le périmètre de protection rapprochée du forage Saint-Bauzille :**

- Tout projet d'implantation d'activité nouvelle pouvant induire une pollution de l'aquifère fera l'objet d'une instruction particulière nécessitant l'avis de l'ARS et, si nécessaire, la consultation d'un hydrogéologue agréé.
- Le devenir des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière.
- La création de forages particuliers est interdite.
- Le stockage d'hydrocarbures au delà de 5 m<sup>3</sup> est interdit, de même que tout stockage à usage industriel ou commercial de produits susceptibles de polluer les nappes souterraines.



**IIAU**

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article II AU 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. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et 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 celles 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'accès individuels nouveaux sur la RD 106 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général.

#### **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 notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe. Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères, directement accessible depuis la voie principale.

**IIAU**

**En outre, en secteurs II AU1, II AU2a et II AU2b :**

La largeur minimale des voies de desserte ouvertes à la circulation des véhicules automobiles incluant bande de roulement, trottoirs, stationnement bilatéral longitudinal et cheminement cyclable éventuel est fixée à :

- 12 m hors cheminement cyclable,
- 15 m en cas de piste cyclable.

Les aménagements cyclables devront respecter les largeurs minimales suivantes : 1,50 mètre pour les pistes unidirectionnelles, 3 mètres pour les pistes bi-directionnelles.

**Article II AU 4 – Desserte par les réseaux**

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de SAINT-BRES, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestique vers le réseau public.

**Eaux usées**

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

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

**1 - Eaux usées domestiques**

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



## 2 - Eaux usées non domestiques

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

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

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

## **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement leurs aménagements.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, le cas échéant, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et prendre les dispositions nécessaires pour éviter toute nuisance sur les fonds voisins et les voiries publiques ou privées riveraines.

Les volumes de rétention des eaux de ruissellement, venant en compensation des surfaces imperméabilisées, seront calculés à l'échelle de la ZAC ou de chacun de ses secteurs de ZAC et dimensionnés selon la réglementation en vigueur à la date de l'autorisation.

Les réseaux d'eaux pluviales et les exutoires ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents d'eaux usés d'origine domestique ou industrielle susceptible de modifier la qualité du milieu récepteur.

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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 ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.



### **Autres réseaux**

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

### **Article II AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **Article II AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Secteur IIAU1 :**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Le long de la RD 106, les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement.

#### **Secteur II AU2a :**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Une zone d'interface plantée pourra être créée ; dans ce cas, la distance peut être portée à minima à 1.5 m. Les conditions des plantations sont reprises à l'article 13.



### **Secteur II AU2b :**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Une zone d'interface plantée pourra être créée ; dans ce cas, la distance peut être portée à minima à 1.5 m. Les conditions des plantations sont reprises à l'article 13.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines dont la terrasse ne dépasse pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; celles-ci devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

### **Pour l'ensemble des secteurs II AU1, II AU2a et II AU2b :**

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle de recul : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul imposée.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ; en tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Secteur II AU3**

Non réglementé

## **Article II AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Secteur II AU 1 :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

### **Secteur II AU2a :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

# IIAU

Néanmoins, **en limite du secteur II AU1**, les constructions autorisées sur le secteur II AU2a devront être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

## **Secteur II AU2b :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur les limites séparatives pour les parties de constructions ne dépassant pas 4.50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et une longueur totale de 10 mètres sur cette limite séparative.
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux groupes d'habitations (maisons de ville, maisons en bande) où l'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée sans condition de hauteur ni de longueur.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ; celles-ci devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **Pour l'ensemble des secteurs II AU1, II AU2a et II AU2b :**

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle de recul : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul imposée.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ; en tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Secteur II AU3 :**

Non réglementé

## **Article II AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Secteurs II AU1 et II AU3 :**

Non réglementé

**IIAU**

### **Secteurs II AU2a et II AU2b :**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L = H/2$ ).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou annexes (locaux techniques piscines...) dans la limite de 4 mètres de hauteur totale,
- aux piscines dont la terrasse ne dépasse pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ; en tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article II AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article II AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ou à l'égout.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux précisées ci-après.

#### **Secteur II AU2a :**

La hauteur est limitée à 11,00 m à l'égout, avec au plus 3 niveaux (R+2).

Spécifiquement pour les garages semi enterrés réalisés dans le cadre de logements collectifs, la hauteur de seuil est au maximum de 1.50 m.

**IIAU**

**Secteur II AU2b :**

La hauteur totale est limitée à 9,00 m au sommet de la construction, avec au plus 2 niveaux (R+1).

**Secteur II AU1 et II AU3 :**

Non règlementé

**Article II AU 11 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 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.

**Secteur II AU3 :**

Sans objet

**Secteur II AU1 :**

**TOITURE**

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

**FACADES**

Non règlementé.



## IUAU

### CLOTURES

- En limite des voies publiques principales ouvertes à la circulation publique et des cheminements réservés aux circulations douces piétonnes et cyclables : Les clôtures seront constituées de panneaux à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1.6 mètres, sans muret maçonné et doublés de haie vive.

Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite.

Un mur technique devra être incorporé dans la clôture. Il sera limité à la largeur nécessaire à la pose des coffrets techniques et au local à conteneurs le cas échéant. La hauteur du mur sera égale à la hauteur de la clôture, cette hauteur étant limitée à 1.6m.

- En limite des autres voies secondaires ouvertes à la circulation publique et des placettes : Les clôtures seront constituées de murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant pas excéder 1.6m. Le mur maçonné recevra le mur technique. Il sera limité à la largeur nécessaire à la pose des coffrets techniques et du local à conteneurs le cas échéant.

Ces murs ne pourront pas rester bruts ; ils devront obligatoirement recevoir un enduit de finition grattée ou talochée fin. Les finitions rustiques ne sont pas autorisées. Les couleurs des enduits devront être en harmonie des couleurs de finition des façades.

- En limites séparatives :

Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés à maille rigide sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 1.6m et doublée d'une haie vive. Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite. En cas de contraintes technique avérée, notamment du fait de la pente du terrain, un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 40cm sera admis, lequel sera rehaussé d'une clôture à maille rigide de 1.2m. Ces clôtures seront également doublées d'une haie vive.

- De part et d'autre de la place de stationnement ouverte :

En fonction du plan de lot, il est possible de réaliser de part et d'autre de la place de stationnement et seulement sur sa profondeur des murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant excéder 1.6m. Ces murs ne pouvant rester bruts, ils seront enduits à l'identique à la couleur dominante du bâtiment.

### DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales sont interdites en façade.

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

**IIAU**

## **ENSEIGNES**

Les enseignes seront intégrées au volume architectural. La hauteur des enseignes sera limitée à la hauteur de rive des bâtiments.

## **DECHETS**

Sauf impossibilité technique avérée, toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement devra être conçu et dimensionné conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

### **Secteurs II AU2a et II AU2b :**

## **TOITURES**

Sont autorisées :

- les toitures de 30% à 35% au-dessus de l'horizontale, en tuile canal ou similaire de couleur claire.
- les toits terrasses ou toits mono pente autorisés sous réserve de répondre à un parti architectural.

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure. Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

## **FACADES**

L'emploi de matériaux d'aspect verrier réfléchissant sera interdit.

## **CLOTURES**

- En limite des voies publiques principales ouvertes à la circulation publique et des cheminements réservés aux circulations douces piétonnes et cyclables : Les clôtures seront constituées de panneaux à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1.6 mètres, sans muret maçonné et doublés de haie vive.  
Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite.  
Un mur technique devra être incorporé dans la clôture. Il sera limité à la largeur nécessaire à la pose des coffrets techniques et au local à conteneurs le cas échéant. La hauteur du mur sera égale à la hauteur de la clôture, cette hauteur étant limitée à 1.6m.
- En limite des autres voies secondaires ouvertes à la circulation publique et des placettes : Les clôtures seront constituées de murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant pas excéder 1.6m. Le mur maçonné recevra le mur technique. Il sera limité à la largeur nécessaire à la pose des coffrets techniques et du local à conteneurs le cas échéant.



Ces murs ne pourront pas rester bruts ; ils devront obligatoirement recevoir un enduit de finition grattée ou talochée fin. Les finitions rustiques ne sont pas autorisées. Les couleurs des enduits devront être en harmonie des couleurs de finition des façades.

- En limites séparatives :  
Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés à maille rigide sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 1.6m et doublée d'une haie vive. Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite. En cas de contraintes technique avérée, notamment du fait de la pente du terrain, un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 40cm sera admis, lequel sera rehaussé d'une clôture à maille rigide de 1.2m. Ces clôtures seront également doublées d'une haie vive.
- De part et d'autre de la place de stationnement ouverte :  
En fonction du plan de lot, il est possible de réaliser de part et d'autre de la place de stationnement et seulement sur sa profondeur des murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant excéder 1.6m. Ces murs ne pouvant rester bruts, ils seront enduits à l'identique à la couleur dominante du bâtiment.

## DESCENTES EAUX PLUVIALES

**Secteur II AU2a** : Les descentes d'eaux pluviales sont interdites en façade.

**Secteur II AU2b** : Non réglementé.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

## DECHETS

Sauf impossibilité technique avérée, toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement et son dimensionnement en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Pour les constructions d'habitat individuel, cet emplacement devra être :

- soit intégré parcelle par parcelle dans un édicule annexé à la clôture (mur technique),
- soit intégré dans un édicule collectif commun à l'ensemble d'un groupe d'habitations.

**IIAU**

## Article II AU 12 – Stationnement

### Prescriptions générales

Voir Titre I – Article 7

### Obligations en matière de stationnement véhicules

#### ▪ Secteur II AU1 :

**Pour les établissements d'enseignement primaire ou secondaire :** 1,5 place par classe

**Pour les équipements culturels, sociaux et sportifs :** 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement propres à chaque équipement devront être conçues et aménagées dans un souci de mutualisation.

#### ▪ Secteur II AU 3 :

Sans objet

#### ▪ Secteurs II AU2a et II AU2b :

**Pour les constructions à destination d'habitation en secteur II AU2a :**

- 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement de 50 m<sup>2</sup> ou plus de 50 m<sup>2</sup> surface de plancher.

**Pour les constructions à destination d'habitation en secteur II AU2b :**

- 2 places par logement dont 1 privative non close sur parcelle.

**Pour les constructions à destination de bureau:** 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les résidences pour personnes âgées :** 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :** 1 place par chambre ; le projet devra par ailleurs montrer la façon dont sont gérés les arrêts momentanés des véhicules en dehors de la voie.

### Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

#### ▪ Secteur II AU2a :

**Pour les constructions à destination d'habitation collective :** un ou plusieurs locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues, sur la base de

**IIAU**

0,50 m<sup>2</sup> par logement ; ces locaux seront répartis par unité d'habitation et chaque local devra avoir une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

▪ **Secteur II AU1 :**

**Pour les établissements d'enseignement primaire ou secondaire :** une aire de stationnement des deux roues de 2 m<sup>2</sup> au minimum par classe.

**Pour les équipements culturels, sociaux et sportifs :** le nombre de places de stationnement des deux roues sera défini en fonction des besoins de chaque équipement, sans toutefois pouvoir être inférieure à un minimum de 10 places.

## **Article II AU 13 – Espaces libres et espaces verts**

### **Sur l'ensemble des secteurs II AU1, II AU2a, II AU2b et II AU3 :**

En règle générale, les arbres de haute tige existant et les bosquets significatifs devront dans la mesure du possible, être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils devront être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière concernée.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant, soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts (Voir Annexe 6.8).

Les zones d'interfaces créées entre le domaine public et les bâtiments devront être plantées.

### **En outre en secteur II AU1 :**

20% au moins de la surface totale des terrains devra être traitée en espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers, à l'exclusion de tous les autres espaces accessibles aux véhicules) plantés ou végétalisés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 3 places de stationnement, ces plantations pouvant être réalisées soit en alignement, soit en bosquets.

L'emprise comprise entre la RD 106 et le recul minimal imposé aux constructions en application de l'article 6, doit faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'essences locales ; aucun stationnement ne sera prévu dans cette emprise.

**IIAU**

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article II AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non règlementé pour les secteurs **IIAU1** et **IIAU3**.

**Secteurs II AU2a** : La surface de plancher totale maximale autorisée est de 52 000 m<sup>2</sup>

**Secteurs II AU2b** : La surface de plancher totale autorisée est de 22 000 m<sup>2</sup>



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV AU

### Caractère de la zone

**La zone IVAU** est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques incluse dans la Zone d'Aménagement Concerté de Cantaussel.

Dans l'objectif de ne pas générer de conflits d'usages et d'assurer une certaine homogénéité urbaine aux lieux, ce secteur est spécifiquement dédié au maintien et à l'accueil d'activités économiques secondaires et tertiaires ; les constructions à usage d'habitation notamment, y sont interdites.

La zone IV AU est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

Elle est également pour partie incluse dans :

- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RN 113 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier (largeur 100 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie le plus proche des infrastructures routières).
- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la voie SNCF par arrêté préfectoral n°2007/01/1064 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 portant classement des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault (largeur 300 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application

**IVAU**

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

### **Article IV AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation, y compris les logements de fonction ou de gardiennage des établissements autorisés sur la zone.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 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 caravanning.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

### **Article IV AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les ouvrages, installations techniques et constructions de toute nature nécessaires à l'établissement, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone IV AU ; toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone.



**IVAU**

**En outre, dans le périmètre de protection rapprochée du forage Saint-Bauzille :**

- Tout projet d'implantation d'activité nouvelle pouvant induire une pollution de l'aquifère fera l'objet d'une instruction particulière nécessitant l'avis de l'ARS et, si nécessaire, la consultation d'un hydrogéologue agréé.
- Le devenir des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière.
- La création de forages particuliers est interdite.
- Le stockage d'hydrocarbures au delà de 5 m<sup>3</sup> est interdit, de même que tout stockage à usage industriel ou commercial de produits susceptibles de polluer les nappes souterraines.

**Section II – Conditions de l'occupation du sol**

**Article IV AU 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. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et 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 celles 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'accès individuel nouveau direct sur la RD 106 et la RN 113 est interdite.

**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

**IVAU**

notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe.

La largeur minimale des voies de desserte ouvertes à la circulation des véhicules automobiles incluant bande de roulement, trottoirs, stationnement bilatéral longitudinal et cheminement cyclable éventuel est fixée à :

- 12 m hors cheminement cyclable,
- 15 m en cas de piste cyclable.

Les aménagements cyclables devront respecter les largeurs minimales suivantes : 1,50 mètre pour les pistes unidirectionnelles, 3 mètres pour les pistes bi-directionnelles.

## **Article IV AU 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (hangar, remise.....).

### **Eaux usées**

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

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



### 1 – Eaux usées domestiques

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

### 2 - Eaux usées non domestiques

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

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

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

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, le cas échéant, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et prendre les dispositions nécessaires pour éviter toute nuisance sur les fonds voisins et les voies publiques ou privées riveraines.

Les volumes de rétentions des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront calculés à l'échelle de la ZAC ou de la zone et dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de l'autorisation.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

**IVAU**

### **Autres réseaux**

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

### **Article IV AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **Article IV AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernées par cette règle les débords de toitures, « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte le recul de 5 mètres imposé.

L'espace en retrait de l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, abri conteneur déchets....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ; en tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



#### **Article IV AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

La règle ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ; en tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle de recul : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul imposée.

#### **Article IV AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4 m).

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ; en tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article IV AU 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.



## **Article IV AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le sol naturel désignant le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de constructions objet de la demande d'autorisation.

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à 8,00 mètres.

## **Article IV AU 11 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 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.

### **TOITURES**

Pour les constructions et leurs dépendances autorisées dans cette zone : il sera admis des toitures terrasses et les toitures à deux pentes. Il peut être accordé des toits mono-pente s'ils répondent à un parti architectural. Les toitures à quatre pentes sont interdites.

Les matériaux de couverture seront de couleur claire.

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

### **FACADES**

Les teintes vives sont autorisées, uniquement sur des surfaces restreintes (pour souligner certains éléments architecturaux).

**IVAU**

L'emploi de matériaux d'aspect verrier réfléchissant est interdit.

### **ENSEIGNES :**

Les enseignes seront intégrées au volume bâti.

La hauteur des enseignes sera limitée à la hauteur de rive des bâtiments. Les enseignes sur mât ou pylônes sont interdites.

Les matériaux utilisés pour réaliser les enseignes seront en harmonie avec ceux du bâtiment. La hauteur maximale des enseignes y compris support sera inférieure à 1.50 mètres.

### **CLOTURES**

Les clôtures sont constituées de panneaux à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2m, sans muret maçonné et doublées de haies vives. Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite. Le mur technique devra être incorporé dans la clôture. La hauteur du mur sera égale à la hauteur de la clôture.

Ces murs ne devront pas rester bruts. Ils sont revêtus d'un enduit de teinte claire.

### **DESCENTES D'EAUX PLUVIALES**

Les descentes d'eaux pluviales sont interdites en façade.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

### **DECHETS**

Sauf impossibilité technique avérée, toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Il devra être intégré dans un édicule annexé à la clôture (mur technique).

**IVAU**

## **Article IV AU 12 – Stationnement**

### **Prescriptions générales**

Voit Titre I – Article 7.

### **Obligations en matière de stationnement véhicules**

**Pour les constructions à destination de bureaux :** 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

Pour les constructions à destination de commerces : commerce de 100m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente d'un établissement.

### **Article IV AU 13 – Espaces libres et espaces verts**

Les espaces libres, comprenant les espaces verts et les espaces piétonniers à l'exclusion de tous les autres espaces accessibles aux véhicules, devront être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

20% au moins de la surface totale des terrains devront être traités en espaces libres plantés ou végétalisés.

Les arbres de haute tige existant et les bosquets significatifs devront dans la mesure du possible, être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils devront être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière concernée.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 3 places de stationnement, ces plantations pouvant être réalisées soit en alignement, soit en bosquets.

Les aires de stockage devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts (Voir Annexe 6.8).





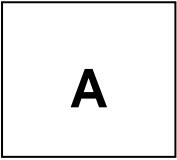
### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article IV AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

La surface de plancher totale autorisée sur la zone IV AU est de 8 000 m<sup>2</sup>

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

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

La **zone A** est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation (voir annexe aléa inondation 6.7) ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

Elle inclut un **secteur Ap** où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; les autres constructions, y compris les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont interdites.

A

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

### Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone A :**

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 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, exception faite des entrepôts agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles relevant de l'activité agricole ou nécessaires à l'activité agricole (cave de vinification, élevage....)
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning, autres que le camping à la ferme.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

#### **Sont interdits en secteur Ap :**

- Toutes constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle relevant de l'activité agricole ou nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.

**A**

- Les terrains de camping et de caravanning.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

### **Sont autorisés en zone A :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par le ou les Services gestionnaires). Ce logement est autorisé sous réserve de conditions cumulatives :
  - o d'être situé dans le même volume bâti que le ou l'un des bâtiments d'exploitation ;
  - o et de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o et que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation.
- L'extension des bâtiments agricoles existants, nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole (sans changement de destination), une seule fois à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 15% de la surface de plancher existante et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité nécessaire à l'exploitation agricole.
- Les élevages sous réserve d'un éloignement de 150 mètres minimum de toute zone urbaine ou d'extension urbaine et de toute construction d'habitation (exception faite de l'habitation éventuelle de l'exploitant).
- Les serres.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous conditions éventuelles en zone d'aléa inondation.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, dans la limite de 20% de la surface de plancher de ce bâtiment et d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes, et à condition que ces installations restent complémentaires à l'activité agricole.

**A**

- Le camping à la ferme en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole, dans la limite de capacité fixée par la réglementation en vigueur.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A, et sous réserve de justification technique.

**Sont seuls autorisés en secteur Ap :**

- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et sous conditions éventuelles en zone d'aléa inondation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- L'extension limitée des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante (une seule fois) ; la nécessité de cette extension devra être dûment justifiée.
- L'extension des constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par un projet autorisé sur la zone.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.
- Les travaux et équipements liés aux infrastructures routières et autoroutières.

**En complément des dispositions ci-dessus, sur les terrains soumis à aléa inondation en référence à la carte figurant en référence à la carte figurant en annexe 6.7 et en secteur Ap,**

les extensions limitées de bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et des bâtiments d'habitation autorisées ci-dessus, ne seront autorisées que sous réserve :

- que la surface du premier plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la côte PHE + 30 cm ou, dans le cas où la PHE ne serait pas définie, à 50 cm au minimum au dessus du terrain naturel (TN + 50 cm) ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure ;
- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires destinées à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc....).

A

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### 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 sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques, les autoroutes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En particulier, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès direct sur la RN 113 est interdite.

la création d'accès nouveau sur les RD est soumise à avis préalable du Conseil Général.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

A

### Article A 4 – Desserte par les réseaux

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra conformément au règlement de service applicable à la commune de SAINT-BRES, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestiques vers le réseau public.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de captage, forage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités...), l'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 aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour le forage ou le captage.

### **Eaux usées**

S'agissant d'un secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

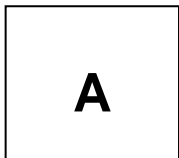
Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre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

Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

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

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (article L. 1331-1 du Code de la santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être





conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de SAINT-BRES

Les eaux résiduaires d'activités agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages (Voir Annexe 6.1 - Servitudes d'Utilité Publique)

### **Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

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

### **Autres réseaux**

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

### **Sécurité incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault, jointes en annexe.

## **Article A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

**A**

Réglémenté, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain devra être de 1500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

En outre, pour les constructions admises dans la zone qui ne sont pas ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'eau potable, la superficie de terrain devra être adaptée pour permettre la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution au forage ou au captage d'eau destinée à la consommation humaine.

### **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions de constructions à destination d'habitation existantes devront respecter les marges de retrait suivantes :

- 35 mètres de l'axe de la RN 113, de la voie SNCF et de la future ligne LGV ; ce recul est porté à 25 mètres pour les extensions de bâtiments d'exploitation agricole ;
- 15 mètres de l'axe des autres voies.

### **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

### **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**A**

## **Article A 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation, mesurée du sol naturel au faîtage, ne peut excéder 8,50 m et 2 niveaux (R+1).

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

## **Article A 11 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 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.

L'extension des constructions existantes devra 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...).

Dans le cas de l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture ou sur tout autre système de couverture ou structure horizontale en hauteur (pergolas notamment), la surface maximale occupée par ces panneaux sera de 30% de la surface totale.

## **Article A 12 – Stationnement**

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

**A**

### **Article A 13 – Espaces libres et espaces verts**

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts (Voir Annexe 6.8).

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

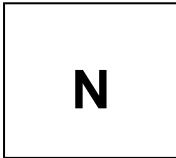
## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non règlementé

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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.

La zone N est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation (voir annexe aléa inondation 6.7) ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

**La zone N inclut :**

- **trois secteurs NI** à vocation sportive et de loisirs.
- **un secteur Ns** à vocation d'équipements publics sportifs et socio-culturels.
- **un secteur Nj** destiné à accueillir des jardins familiaux.
- **un secteur Ne** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **un secteur Nh** d'habitation à constructibilité limitée.

N

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

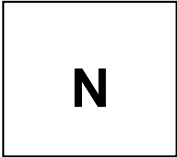
### Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sur la zone N sont interdits :

- Toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières.
- Les extensions de constructions existantes quelle que soit leur destination autres que celles autorisées en application de l'article 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

#### En secteur Nj sont interdits :

- Toute construction nouvelle, à l'exception des abris de jardins dans la limite de 3 m<sup>2</sup> de surface de plancher par abri de jardin, de un abri par parcelle de jardin et sous réserve que la sous-face des planchers soit calée à la cote des plus hautes eaux PHE + 30 cm lorsqu'elle est définie ou à 50 cm au minimum au-dessus du terrain naturel TN ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel, sans remblai de terrain et ce compte tenu de l'existence d'un aléa inondation fort.
- Les extensions de constructions existantes 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En secteur NI sont interdits :**

- Toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières.
- Les extensions de constructions existantes 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En secteur Ne sont interdits :**

- Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Toute extension de construction existante, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.



N

**En secteur Ns sont interdits :**

- Toute construction nouvelle, exception faite des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle ou socio-culturelle et des aménagement sportifs et équipements légers de loisirs de plein air (type parcours sportif...).
- Les extensions de constructions existantes 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En secteur Nh sont interdits :**

- Toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières.
- Toute extension de construction existante, exception faite de celles autorisées par l'article 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**N**

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

### **Sur l'ensemble de la zone N et sur les secteurs NI, Ns, Nj, Ne et Nh sont autorisés sous conditions :**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique.
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et sous conditions éventuelles en zone d'aléa inondation.
- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.
- Les exhaussements et affouillement de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.
- Les travaux et équipements liés aux infrastructures routières et autoroutières.

### **En outre sont autorisés en secteur NI :**

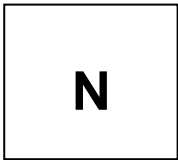
- Les aménagements sportifs, les équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (type parcours sportif).

### **En outre sont autorisés en secteur Ns :**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive ou socio-culturelle ainsi que les aménagement sportifs et équipements légers de loisirs de plein air (type parcours sportif....) dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

### **En outre sont autorisés en secteur Nj :**

- Les abris de jardins dans la limite de 3 m<sup>2</sup> de surface de plancher par abri de jardin, de un abri par parcelle de jardin et sous réserve que la sous-face des planchers soit calée à la cote des plus hautes eaux PHE + 30 cm lorsqu'elle est définie ou à 50 cm au minimum au dessus du terrain naturel TN ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel, sans remblai de terrain et ce compte tenu de l'existence d'un aléa inondation fort.



**En outre sont autorisés en secteur Nh :**

L'extension limitée des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (en référence à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU).

Sur les terrains soumis à un aléa inondation fort en référence à la carte figurant en annexe 6.7, est autorisée une extension de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (en référence à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) sous réserve que :

- la surface du premier plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm ou, dans le cas où la PHE ne serait pas définie, à 50 cm minimum au dessus du terrain naturel (TN + 50 cm) ou de la voie d'accès si elle lui est supérieure.
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires destinées à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc....).

Sur les terrains soumis à aléa inondation modéré en référence à la carte figurant en annexe 6.7, l'extension autorisée pourra atteindre 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (en référence à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm ou, dans le cas où la PHE ne serait pas définie, à 50 cm minimum au dessus du terrain naturel (TN + 50 cm) ou de la voie d'accès si elle lui est supérieure.

En complément, est autorisée **en zone N uniquement**, l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (en référence à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Sur les terrains soumis à aléa inondation fort en référence à la carte figurant en annexe 6.7, ces extensions limitées bâtiments d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :

- que la surface du premier plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm ou, dans le cas où la PHE ne serait pas définie, à 50 cm au minimum au dessus du terrain naturel (TN + 50 cm) ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure ;
- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires destinées à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc....).

**En outre, dans le périmètre de protection rapprochée du forage Saint-Bauzille :**

- La création de forages particuliers est interdite.
- Le stockage d'hydrocarbures au delà de 5 m<sup>3</sup> est interdit, de même que tout stockage à usage industriel ou commercial de produits susceptibles de polluer les nappes souterraines.

N

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### 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 sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

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 celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Les occupations et utilisations du sol admises en application des articles 1 et 2 seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur la RN 113.

#### Voirie

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

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe.

# N

## **Article N 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra conformément au règlement de service applicable à la commune de SAINT-BRES, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestiques vers le réseau public.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de captage, forage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités....), l'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 aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour le forage ou le captage.

### **Eaux usées**

S'agissant d'un secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

**N**

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter. Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (article L. 1331-1 du Code de la santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de SAINT-BRES.

### **Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

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

### **Article N 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables aux réseaux publics d'assainissement ;
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain devra être de 1 500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

En outre, pour les constructions admises dans la zone qui ne sont pas ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'eau potable, la superficie de terrain devra être adaptée pour permettre la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution au forage ou au captage d'eau destinée à la consommation humaine.

**N**

## **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles autorisées sur les secteurs Ns, Ne et Nj et les extensions de constructions d'habitation autorisées sur la zone N et en secteur Nh devront être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

- 100 mètres à compter de l'axe de l'A9,
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales et des autres voies.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abris 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 par rapport aux limites séparatives**

Non règlementé

## **Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

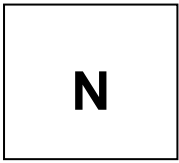
## **Article N 9 – Emprise au sol**

Non règlementé

## **Article N 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



### **Hauteur maximale**

**En secteur N**, la hauteur maximale des reconstructions et extensions de constructions existantes est fixée à 8,50 m au faîtage avec au plus 2 niveaux (R+1).

**En secteur Nj**, la hauteur maximale est fixée à 2,50 m au faitage.

**En secteur Ns**, la hauteur maximale est fixée à 8,50 mètres au faîtage.

**En secteur Ne**, la hauteur n'est pas règlementée pour les installations et constructions nécessaires aux équipements publics, services publics ou d'intérêt collectif.

**En secteur Nh**, la hauteur maximale des extensions de constructions existantes est fixée à 8,50 m au faîtage avec au plus 2 niveaux (R+1).

### **Article N 11 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 1111-21 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.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

**Dans le cas de l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture ou sur tout autre système de couverture ou structure horizontale en hauteur (pergolas notamment), la surface maximale occupée par ces panneaux sera de 30% de la surface totale.**

**En zone N et secteur Nh**, l'extension des constructions existantes devra 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...).

#### **En secteur Ns :**

Les murs des constructions seront enduits dans une teinte favorisant leur intégration au milieu naturel ; les teintes vives sont ainsi interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert est interdit.



**N**

Les clôtures seront constituées d'un grillage en maille rigide d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres, doublé d'une haie vive.

## **Article N 12 – Stationnement**

### **Prescriptions générales**

Voir Titre – Article 7

### **Obligations en matière de stationnement véhicules**

#### **Secteur Ns :**

- Le dimensionnement des aires de stationnement sera justifié au regard de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, avec possibilité de mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements.
- Des places de stationnement deux roues devront être réalisées ; leur capacité sera définie en fonction de la capacité d'accueil de chaque établissement public ou d'intérêt collectif considéré ; ces places seront équipées d'arceaux de stationnement deux roues.

## **Article N 13 – Espaces libres et espaces verts**

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts (Voir Annexe 6.8).

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**N**

**Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non règlementé