
4 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	28/08/1972		06/12/1978
1 ^{ère} révision	05/12/1983		03/06/1986
2 ^{ème} révision	18/07/1990		22/03/1991
1 ^{ère} modification			07/04/1993
2 ^{ème} modification			27/09/1996
3 ^{ème} révision	22/10/1996	10/07/1999	13/04/2000
1 ^{ère} modification			28/03/2003
2 ^{ème} modification			28/06/2005
1 ^{ère} révision simplifiée			11/09/2008
3 ^{ème} modification			11/09/2008
4 ^{ème} modification			13/07/2011
4 ^{ème} révision du POS devenu PLU	12/05/2009	14/06/2012	24/01/2013
Mise en compatibilité DUP			15/12/2014
1 ^{er} modification	25/09/2014		29/06/2015

Sommaire

Titre I – Dispositions générales	5
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	25
Zone UA	27
Zone UD	43
Zone UE	63
Zone UT	77
Titre III – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future	89
Zone I AU	91
Zone II AU	97
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	119
Zone A	121
Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles	131
Zone N	133

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 CLAPIERS, 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 :

- Zone d'Aménagement Différé des Moulières, délimitée par Arrêté Préfectoral en date du 21 février 2005.

- Zone d'Aménagement Concerté « Le Castelet » dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Clapiers le 11 octobre 2013.
- Zones à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Périmètre d'étude relatif au projet de 5^{ème} ligne de tramway entre Lavérune et Prades-le-Lez, instauré par délibérations n°8945 en date du 3 juillet 2009 et n°10144 en date du 21 avril 2011 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.
- Périmètre 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. Ces secteurs de bruit sont délimités le long des infrastructures classées par l'arrêté n°DTTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier et par l'arrêté n°DTTM34-2014-05-04010 du 21 mai 2014 portant classement sonore des lignes de tramway de l'Agglomération de Montpellier dans le département de l'Hérault.
- Les secteurs où une délibération du Conseil Municipal a autorisé un dépassement des règles du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L. 123-1-11, L. 127-1, L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme.
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Incendie Feux de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 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 prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

5 – Les dispositions relatives aux opérations déclarées d'utilité publique.

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

7 – Les espaces naturels sensibles des départements en application des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone UA correspondant au centre ancien.
- les zone UD correspondant aux zones d'extension du centre ancien :
 - zone UD1 à vocation d'habitat individuel de densité intermédiaire, incluant un secteur UD1a correspondant à la partie haute du versant dominant le village ;
 - zone UD2 à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif (Collège, Complexe sportif, Médiathèque) ;
 - zone UD3 à vocation d'habitat individuel dense ;
 - zone UD4 à vocation d'habitat individuel et collectif ;
 - zone UD5 à vocation d'habitat individuel de densité moyenne et soumis à des dispositions réglementaires spécifiques (partie de l'ancienne ZAC du Clos) ;
 - zone UD6 à vocation d'habitat individuel dense du Fesquet.
- les zone UE à vocation d'activités :
 - zone UE1 Sud ;
 - zone UE2 La Plaine ;
 - zone UE3 d'entrée RD 65.
- la zone UT touristique du Plein Air des Chênes.

- **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.

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- la zone AU02 de Lauriol, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU (ou toute autre procédure qui s'y substituerait).
- la zone II AU1 du Soleil des Garrigues, sur laquelle les constructions seront autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction.
- la zone II AU2 du Fesquet non desservie par le réseau collectif d'assainissement et dont la constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de raccordement.
- la zone II AU3 des Moulières incluant pour partie la Zone d'Aménagement Concerté « Le Castelet » créée par délibération du Conseil Municipal de Clapiers en date du 11 Octobre 2013 ; cette zone II AU3 est divisée en deux secteurs II AU3a et II AU3b qui se distinguent par leurs typologies bâties.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « 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.

Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :

- un secteur Ap strict sur lequel aucune construction nouvelle n'est autorisée, y compris les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.
- un secteur A1 à vocation d'activités agricoles du Mas du Garde.

- un secteur A2 destiné à accueillir le projet d'agri-parc porté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier autour du Domaine de Viviers (communes de CLAPIERS et de Teyran).
- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone 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.
Elles sont regroupées au titre V du présent règlement et incluent :
 - un secteur Ne à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - un secteur Nj correspondant à l'emprise des jardins familiaux du Plan Goutier ;
 - un secteur Nr à vocation hydraulique (ouvrages de rétention et de compensation des eaux) ;
 - un secteur Nrj à double fonction hydraulique et récréative, conformément au règlement du PPRI de la commune de CLAPIERS.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/2500^{ème} 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 Espaces Boisés Classée (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ;** mention en est faite à l'article 13 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 contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.
- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;** chaque emplacement réservé est distingué par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme publics bénéficiaire.

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

- **Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme** précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- **Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;** un tel secteur, exclusivement réservé à la production de logements locatifs sociaux, est délimité sur la zone II AU1 du Plan des Garrigues.

- **Les zones et secteurs où en application du II 4° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements ;** sont indiqués en légende le pourcentage imposé (30%) 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 – Reconstruction après sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et régulièrement édifié, est autorisée indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée, exception faite de celles relatives à la mise hors d'eau des planchers.

Cette reconstruction devra toutefois tenir compte des prescriptions :

- du Plan de Prévention du Risque Inondation valant servitude d'utilité publique approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013.
- du Plan de Prévention du Risque Incendie feux de Forêt valant servitude d'utilité publique approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2005.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions.

3 – Immeuble existant non conforme au règlement du PLU

Lorsqu'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.

4 – 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

L'existence de risques est précisée dans le paragraphe introductif relatif au caractère de chaque zone concernée ; il s'agit :

- du risque inondation au regard du PPRI approuvé (Arrêté préfectoral en date du 28 février 2013) ;
- du risque incendie feux de forêt au regard du PPRIF approuvé (Arrêté préfectoral en date du 21 mars 2005) ;
- du risque gonflement – retrait des argiles (en référence à l'annexe 6.8) ;
- du risque sismique (en référence à l'annexe 6.9).

1 – Risque inondation :

La commune de CLAPIERS est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du en date du 28 février 2013.

On se reportera à l'Annexe 6.1.5 concernant les dispositions applicables aux zones d'aléa délimitées par le PPRI approuvé, valant Servitude d'Utilité publique.

2 – Risque feux de forêts

Plan de Prévention du Risque Incendie Feux de Forêts

La commune de CLAPIERS est couverte par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêts (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2005. Ce PPRIF a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Les zones de risque délimitées par le PPRIF sont reportées au Plan des Servitudes d'Utilité Publique. sous forme d'une trame rouge, orange ou jaune :

- zone rouge A correspondant à la zone de danger, avec un aléa feu de forêt fort pouvant générer un risque potentiellement fort où toutes les constructions nouvelles, l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs et les nouveaux stationnements de caravanes sont interdits ;
- zone bleu foncée B1 où les nouvelles constructions isolées sont interdites et les autres constructions autorisées sous prescriptions ;
- zone bleu clair B2 où les constructions sont autorisées sous prescriptions.

ZONE ROUGE A (en rouge sur les plans des Servitudes d'Utilité Publique du PLU)	
Interdits	Admis
<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions nouvelles, l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs et les nouveaux stationnements de caravanes.	<ul style="list-style-type: none">- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes.- Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt- Les locaux techniques nécessaires à la gestion

	<p>agricole (y compris sylvicole) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques.- Les changements de destination des constructions ou leur extension à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas créer de nouvelles habitations.- Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin, piscines privées et bassins), sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets.- Les infrastructures publiques (réseaux routiers de transport et de distribution téléphonique ou électrique, les voies ferrées), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.- Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable de prescriptions relatives à la desserte par un réseau d'hydrants normalisée (moins de 150 m d'un point d'eau normalisé : poteau incendie de 60 m³/h sous une pression de 1 bar ou réservoir public d'au moins 60 m³ accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures). ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique (moins de 80 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisé : bande de roulement de 4 m minimum notamment, point de retournement calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault).
--	---

ZONE DE PRECAUTION B1 (en orange sur les plans des Servitudes d'Utilité Publique du PLU)	
Interdits	Admis
<ul style="list-style-type: none">▪ Toute nouvelle construction isolée (NB : Une construction n'est pas isolée se située à moins de 50 mètres d'au moins 2 constructions existantes).▪ Les constructions nouvelles non desservies par un réseau d'hydrants (NB : sont considérées comme desservies par le réseau d'hydrants, les constructions dont l'entrée est située à moins de 150 mètres d'un point d'eau normalisé ; les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables).▪ Les constructions nouvelles situées à plus de 80 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée.▪ Les établissements recevant du public.▪ La création, l'installation ou l'extension de campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes.▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver le risque global d'incendie de forêt.▪ Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquide, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions.	

ZONE DE PRECAUTION B2 (en jaune sur les plans des Servitudes d'Utilité Publique du PLU)	
Interdits	Admis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions nouvelles non desservies par un réseau d'hydrants (NB : sont considérées comme desservies par le réseau d'hydrants, les constructions dont l'entrée est située à moins de 150 mètres d'un point d'eau normalisé ; les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossable). ▪ Les constructions nouvelles situées à plus de 80 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée. ▪ Les établissements recevant du public. ▪ La création, l'installation ou l'extension de campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes. ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver le risque global d'incendie de forêt. ▪ Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquide, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions. 	

Obligations de débroussaillage

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.*

e) *Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droit.*

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

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

L'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 «Prévention des incendies de forêts - Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », précise les obligations réglementaires en la matière.

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

a) Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de la construction ou de la limite du chantier ou de l'installation, le Maire pouvant par arrêté municipal porter à 100 mètres cette obligation, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 5 mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, travaux et installations de toute nature.

b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un PLU approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain.

c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits, situés soit dans une Zone d'Aménagement Concerté, soit dans un lotissement, soit dans une Association Foncière Urbaine, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain.

d) sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain....

L'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 «Prévention des incendies de forêts - Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », ainsi que les prescriptions générales et les prescriptions particulières du SDIS sont joints en annexe au règlement du PLU.

3 – Risque retrait / gonflement des argiles

La cartographie des zones de risques retrait / gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones sont portées en annexe au PLU (Annexe 6.8).

4 – Risque sismique

La commune de CLAPIERS 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 » situées 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 6.9) :

- 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^{er} Mai 2011 ».

ARTICLE 6 : LEXIQUE

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 m².

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.

Batardeau :

Barrière anti-inondation amovible

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'Emprise au Sol (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum d'emprise au sol de la ou des constructions rapportée à la surface du terrain d'implantation.

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.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également 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) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée.

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.

Crue :

Augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau se traduisant par une augmentation de la hauteur d'eau et de sa vitesse d'écoulement.

Crue de référence :

Elle sert de base à l'élaboration du PPRI ; elle correspond à la crue centennale calculée ou bien au plus fort événement historique connu, si celui-ci est supérieur.

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.

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

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. Il s'agit notamment des équipements administratifs et techniques publics, des équipements scolaires, culturels, sportifs d'intérêt collectif mais aussi des établissements de santé (maison de retraite, centre de cure....) qu'ils soient gérés par une personne publique ou privée.

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 la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toiture et surplombs ;

Constituent ainsi 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 abris non fermés, les hangars non fermés.....

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 aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- les espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- les jardins et les espaces verts de pleine terre,
- les 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 apte à recevoir des plantations enracinées

Les aires de stationnement imperméabilisées 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 m².

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 m² 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.

Hauteur de la construction :

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

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.

Point d'eau normalisé (Référence PPRIF) :

Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau incendie (hydrant) relié à un réseau normalisé (bouclé ou maillé) (débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar) ou un réservoir public normalisé (réservoir public d'au moins 60 m³ doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures).

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 se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1^{er} mars 2012.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

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.

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 (publiques ou privées) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS 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 privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet. Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité. Ce ratio n'est pas applicable dès lors que les places de stationnement sont directement accessibles depuis la voie.

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

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 m² de stationnement ; le résultat divisé par 25 m² donnant le nombre de places. Le résultat pourra être adapté en cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Exemple : pour une construction de 200 m² 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

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 sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate :

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine équipée correspondant au village ancien de CLAPIERS. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des commerces, services, équipements publics liés à la vie urbaine. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu à l'alignement des voies et emprises publiques.

La zone UA est :

- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen ; voir annexe retrait - gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

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

- préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien,
- favoriser l'amélioration de l'habitat,
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de service).

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdit en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, sauf exceptions précisées à 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, sauf exceptions précisées à 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.
- 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.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Article 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 relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à conditions (conditions cumulatives) :
 - o qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes voire les réduisent.
 - 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 ou assimilées, services publics, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA et sous réserve de justification technique.

Par ailleurs, tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m² de surface de plancher devra obligatoirement affecter 25% au moins de la surface de plancher totale 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.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 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.

Les caractéristiques des accès 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 présentent ou qui aggravent 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

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 ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement.

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 comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux annexes sanitaires.

Dans le cas de voies en impasses, sauf impossibilité technique avérée, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé.

Article 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.....).

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 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) 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, 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 CLAPIERS.

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. Les dérogations peuvent le cas échéant être accordées sous réserve de prétraitement avant déversement dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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 ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés des rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des 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.

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 le cas échéant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les ouvrages de rétention (stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec....) seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

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 vers 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.

Le rejet au réseau d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Autres réseaux

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

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un 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.

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.

Energies renouvelables

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.

Article 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 riverains.

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

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

Cette disposition s'entend :

- hors débords de toiture (génévoises, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur ;
- hors balcons qui ne sont toutefois autorisés en saillie sur le domaine public que dans la limite de 0,50 m de profondeur et uniquement à partir du 2^{ème} niveau (soit 1^{er} étage).

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être admise dans l'un des cas suivants :

- le projet consiste en un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- le terrain a une façade sur rue ou emprise publique au moins égale à 20 mètres ;
- le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fonds ou sur le fonds voisin, de gabarit sensiblement identique, 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 ;
- un mur de clôture ancien à conserver borde la voie.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; 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.

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës

Cas particulier des piscines : Les piscines devront être implantées en recul minimum de 1,90 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

▪ Limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- le projet consiste en un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlot ;
- le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état sur le même fond ou sur le fond voisin, qui n'est pas contigu à la limite séparative ;
- en cas d'accès ou de servitude d'accès au fond de parcelle ou à la ou aux parcelles arrières ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée en retrait de la limite séparative (l'extension pourra toutefois atteindre la limite séparative) ;

Dans ces cas et à moins que la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation 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 doivent être implantées en recul minimum de 1,90 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle.

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

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'édification en rez-de-chaussée, de garages, de remises ou d'annexes (abri de jardin, auvent, abri piscine...) dans la limite de 4,00 m de hauteur totale ;
- 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 ;
- aux piscines et terrasses.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions édifiées sur une unité foncière ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions, de façon à conserver le caractère aéré des cours et petits jardins.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à 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 ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 m à l'égout, avec 3 niveaux maximum (R+2).

Pour conserver le caractère du centre ancien et préserver les épanelages, la hauteur de l'immeuble pourra néanmoins être limitée à celle du plus haut des deux immeubles voisins situés du même côté de la voie.

Article 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.

Dispositions générales

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.

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

Il est rappelé qu'en application de l'article 678 du Code civil, il est interdit de créer une fenêtre ouvrant en direction de la propriété de son voisin s'il n'existe pas une distance minimum de 1,90 m entre le mur où la fenêtre doit être ouverte et la limite de propriété du voisin.

Toitures

L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou similaires, de teinte jaune paille ou vieillie, de préférence non uniforme.

Sont autorisés les verrières, puits de jour, velux intégrés dans le pan de la toiture en remplacement des tuiles et autres matériaux.

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33% par rapport à l'horizontale.

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.

Les terrasses en ouverture de toiture (communément appelées terrasses tropéziennes) sont admises sous réserve d'être limitées à 30% de la surface 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.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes. Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près du faîtage.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de préférence) avec éventuellement dauphin en fonte.

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toitures.

Façades

Seules les façades en pierre de taille à joints minces ne seront pas enduites ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Toutes les autres façades seront enduites dans le ton des enduits anciens du village, en excluant le blanc.

La finition des enduits sera talochée, frotassée, éventuellement grattée fin. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

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

D'autres matériaux, notamment le bois, pourront néanmoins être autorisés en façade, dans le cadre de projets architecturaux cohérents, offrant une qualité architecturale et s'intégrant de façon harmonieuse à l'environnement bâti de la construction.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

Ouvertures

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades.

Les ouvertures ou percements seront exécutés dans les proportions rectangulaires plus hautes que larges.

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés ; les baies seront respectées dans leur style, leurs dimensions et leurs matériaux. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des existants.

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.

Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet ou remplacées 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, rabattus sur la façade ou repliés tableau ; 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 garde-corps des balcons seront en en métal de forme et dessin simples ou en maçonnerie enduite comme les façades. Sont interdits :

- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage métallique droit.

Clôtures

Les clôtures seront composées d'un mur bahut de 1,60 m maximum surmonté ou non d'une grille en métal de dessin simple. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Les grilles et les portails anciens de qualité devront être maintenus et restaurés.

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,10 m, la partie du mur au dessus du sol naturel ne pourra pas dépasser 0,20 m.

Constructions annexes

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

Vitrines 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 (cas de commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), respecter les limites séparatrices des immeubles concernés.

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

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

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

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 encastrés dans la maçonnerie de la façade et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans la nuance de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde corps et à condition que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console ou potence 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 **compteurs de gaz, eau, électricité** devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres seront intégrées à la maçonnerie des façades ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publique, au mur de clôture ou à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire)

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- au moins une place de stationnement ou de garage par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher ou de type T3 et plus.

Pour les constructions à destination de commerce de moins de 100 m² de surface de plancher :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions à destination de commerce de 100 m² ou plus de 100 m² 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 de bureau :

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

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

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 20 février 2012.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination des constructions projetées.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

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

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°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une 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 zones de risque délimitées par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013 ;
- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRIF (zones de précaution B1 et B2) ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 65 et de la RD 21 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier **et de part et d'autre de la ligne de tramway 5** par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04010 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des lignes de tramway de l'Agglomération de Montpellier. 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 les secteurs affectés par le bruit ainsi délimités 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 se divise en six zones distinctes :

- **La zone UD1** à dominante d'habitat individuel de densité moyenne où le règlement a pour objet de maintenir la typologie bâtie tout en permettant une certaine « densification » des parcelles les plus grandes. La zone UD1 inclut un **secteur UD1a** correspondant à la partie haute du versant dominant le vieux village ; l'objectif est d'y maîtriser une densification qui serait incompatible avec la qualité paysagère du versant et avec sa desserte routière.
- **La zone UD2** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, couvrant les secteurs du Collège, de la Médiathèque et du Complexe sportif et culturel.
- **La zone UD3** à dominante d'habitat individuel de plus forte densité.



- **La zone UD4** à dominante d'habitat individuel et collectif correspondant au secteur de la Plaine.
- **La zone UD5** à dominante d'habitat individuel de densité intermédiaire, soumise à des dispositions réglementaires spécifiques (ancienne ZAC du Clos).
- **La zone UD6** du Fesquet dont l'aménagement doit être compatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU.

Est en outre délimité en zone UD3 **un périmètre d'application du a) de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme** soumis à ce titre à des dispositions particulières.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble des zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3, UD4, UD5 et UD6 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après et **en zone UD3 uniquement.**
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après et **en zone UD3 uniquement.**
- 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.

Est en outre interdite en zone UD6, toute construction ou utilisation des sols incompatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU.

Sont en outre interdits sur le périmètre délimité en zone UD3, en application du a) de l'article L .123-2 a) du Code de l'Urbanisme et pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet global d'aménagement :

- Les constructions nouvelles quelle que soit leur destination et ce dès le seuil de 0 m² de surface de plancher
- 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 en outre sont interdits en zones UD5 :

- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Sont interdits sur la zone UD2 :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 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 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD2, UD3, UD4, UD5 et UD6 :

- 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, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone et sous réserve de justification technique.

Sont en outre autorisés sous conditions en zone UD2 :

- Les logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement, à la direction et au gardiennage des équipements publics ou d'intérêt collectif, seuls autorisés sur la zone.

Sont en outre autorisés sous conditions en zone UD3 :

- Les activités artisanales relevant éventuellement du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition (conditions cumulatives) :
 - 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 activités artisanales existantes, relevant le cas échéant du régime des installations classées, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes voire les réduisent.

Ne sont toutefois autorisés sur le secteur d'application de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme et ce pendant une durée maximale de cinq ans que :

- 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 et sous réserve de justification technique.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Par ailleurs, **sur l'ensemble des zones UD1** (incluant le secteur UD1a), **UD3, UD4 et UD5**, tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m² de surface de plancher devra obligatoirement affecter 30% au moins de la 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 logements de l'opération.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 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.

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

Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste cyclable.

Toutes les opérations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur le plan de zonage.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites.

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 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.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Les voies impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux annexes sanitaires.

Dans le cas de voies en impasse, sauf impossibilité technique avérée, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public pourra être exigée.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie 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.....).

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines 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 CLAPIERS.

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. Les dérogations peuvent le cas échéant être accordées sous réserve de prétraitement avant déversement dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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 ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés des rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des 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. Le pétitionnaire devra donc justifier, par une étude hydraulique préalable, de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet et préciser les moyens de régulation et/ou de rétention adaptés.

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.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, conçus et dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Ces dispositifs seront réalisés :

- soit à la parcelle, hors opération d'aménagement d'ensemble ; les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.
- soit à l'échelle de l'opération d'aménagement, celle-ci étant ou non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur L'Eau.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

Les dispositifs de rétention réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement et de lotissement doivent préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

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 vers 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..

Le rejet au réseau d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est obligatoire lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques. Ce raccordement est néanmoins subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

Autres réseaux

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

Energies renouvelables

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.

Article 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.

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

Zone UD 2 : Article non réglementé

Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3, UD4 et UD6 :

▪ **Voies ouvertes à la circulation publiques et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées :

- en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, autres que les cheminements piétonniers, les espaces verts publics et les fossés publics.
- en recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m) en limite d'un cheminement piétonnier, d'un espace vert public ou d'un fossé public.

Ne sont pas pris en compte dans l'application de cette règle :

- les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation ;
- les escaliers extérieurs et balcons non fermés dans la limite de 1,00 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation ;
- les fermetures d'auvents situés dans l'emprise du bâtiment existant et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

En outre, des implantations différentes sont autorisées dans l'un des cas suivants :

- le projet porte sur un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci ;
- le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, située sur le même fonds ou sur le fonds voisin, dans le but de former une unité architecturale ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée différemment ;
- le projet porte sur la création d'un garage de 25 m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur totale maximale 3,50 m, non attenant à l'habitation principale ; à défaut de respecter la règle générale de recul de 5 m ou 3 m minimum ci-avant, le garage devra être implanté à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, des cheminements piétonniers, des emprises publiques et espaces verts (l'accès au garage depuis les cheminements piétons et les espaces verts étant de fait interdits).

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

▪ **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 3 mètres dans le cas de cheminements piétons et espaces verts, 5 mètres dans les autres cas.

▪ **RD 65 secteurs d'applications de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le secteur d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme porté aux documents graphiques du PLU, sont seules autorisées dans l'emprise de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, et impérativement au delà des 30 mètres de l'axe de la voie :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m² de surface de plancher, une seule fois ;
- l'édification des piscines et des terrasses non couvertes en continuité du rez-de-chaussée de l'habitation principale.

L'étude de prise en compte des nuisances notamment en matière de bruit devra intégrer les objectifs des seuils liés à l'établissement des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières en cas d'ouverture à une dérogation dans la bande des 75 m.

Zone UD5 :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Les balcons, loggias, escaliers entre niveaux habitables et toutes les saillies doivent être compris dans la zone constructible.

Cas particuliers sur l'ensemble des zones UD :

- **Cas particulier des piscines (exception faite en secteurs d'applications de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RD 65) :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,90 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **Cas particulier des terrasses (exception faite en secteurs d'applications de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RD 65) :** Les terrasses non couvertes, ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UD 2 : Article non règlementé

Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), **UD3, UD4 et UD6** :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le 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 ne s'applique pas :

- à la fermeture d'auvent situé dans l'emprise du bâtiment existant et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- aux équipements public ou d'intérêt collectif.

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

- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur (c'est à dire que les façades implantées en limite séparative doivent avoir au moins deux tiers de leur longueur commune) à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise au sol maximum de 20 m², d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres ;
- sur les parcelles dont la façade sur rue n'excède pas 15 mètres, à condition que la longueur du bâtiment ou de la partie de bâtiment implantée sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres et que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative, soit au plus égale à 3,50 m ;
- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un groupe d'habitations, à l'exception des limites correspondant aux limites d'emprise de l'opération, où seules seront autorisées les annexes répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise au sol maximum de 20 m², d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres. **Cette disposition ne s'applique pas à la zone UD1 et au secteur UD1a.**

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Secteur UD5 :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres ($L \geq H$, minimum 5 mètres).

Cas particuliers sur l'ensemble des zones UD :

- **Cas particulier des piscines** : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).
- **Cas particulier des terrasses** : Les terrasses non couvertes ne pas dépassant 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,90 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- **Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

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

Zones UD 2 : Article non règlementé

Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3, UD4, UD5 et UD6 :

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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 garages, dès lors qu'ils ne sont pas contigus à la construction principale, doivent obligatoirement respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à celle-ci.

Article 9 – Emprise au sol

Zones UD 2 et UD6 : Article non réglementé

Zones UD3 et UD4 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière d'assiette de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 40% à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UD1 (incluant le secteur UD1a) :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zones UD5 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), **UD5 et UD6** : 8,50 m et au plus 2 niveaux (R+1).

Zone UD3 : 8,50 m et au plus 2 niveaux (R+1), exception faite pour les équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 10,50 m et au plus 3 niveaux (R+2).

Zone UD2 : Non règlementée

Zones UD4 : 10,50 m et au plus 3 niveaux (R+2).

Article 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 généraux

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 enduits 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.

Toiture

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire, de couleur paille ou vieillie ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

La pente sera comprise entre 15 et 35% au dessus de l'horizontale.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les toits terrasses sont autorisés dans le cadre d'un projet architectural cohérent, 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.

Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

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.

Façades

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 façade sur rue sera traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits anciens du village. 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.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent s'intégrant à l'environnement de la construction.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non de grilles ou d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1,80 m. Cette clôture pourra le cas échéant être doublée d'une haie vive d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences adaptées au climat local,

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la partie du mur au-dessus du sol naturel ne pourra pas dépasser 0,20 m.

Constructions annexes

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

Les abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit. Les abris de jardins fabriqués en matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques), devront obligatoirement être enduits d'une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons sont interdites.

Les **compteurs de gaz, eau, électricité** devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture, au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs ; elles seront, le cas échéant, regroupées à l'entrée des voies et impasses privées desservant les parcelles.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire)

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² ;
- deux places de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher supérieure à 40 m².

Dans le cas des opérations d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire minimum par logement hors espace privatif soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral par exemple) soit en placettes collectives.

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :

- 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 para-hôtelier :

- une place de stationnement ou de garage par chambre ou par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² ;
- deux places de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher supérieure à 40 m².

Dans les opérations d'ensemble, on privilégiera le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et les changements d'affectation.

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

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 20 février 2012.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 6 m² par local.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; 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 deux roues non motorisés est de :

- 2 m² minimum par classe primaire,
- 10 m² minimum par classe secondaire,
- 10 m² minimum pour 50 m² de surface de plancher s'agissant de locaux destinés à la formation professionnelle.

Article 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.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement notamment seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m² de terrain.

En zones UD1 et UD5, chaque unité foncière devra être plantée d'au moins 1 arbre pour 100 m² de terrain ; les arbres existants devront prioritairement être conservés ou à défaut remplacés par des arbres tiges ou cépées :

- de hauteur minimum 2,50 m et de circonférence de tronc minimum 12 cm ;
- appartenant prioritairement aux essences suivantes : Chêne vert, Pin, Chêne blanc, Arbre de Judée, Erable de Montpellier, Cèdre, Acacia rose, Albizzia, Murier.

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.

Les plantations seront composées d'espèces adaptées au climat méditerranéen.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

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°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine équipée à vocation d'activités.

La zone UE est :

- pour partie située en zone de risque délimitée par le PPRIF (zone de précaution B2) ;
- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du en date du 28 février 2013 ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 65 et de la RD 21 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier 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 les secteur affectés par le bruit ainsi délimités 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.

Elle comporte trois zones distinctes :

- **Zone UE1** incluant l'IDATE et le Foyer d'Accueil Médicalisé pour adultes handicapés ADAGES.
- **Zone UE2** de la Plaine.
- **Zone UE3** le long de la RD 65.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des zones UE1, UE2 et UE3, sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles 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 ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après **en zones UE2 et UE3**.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 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, exception faite **en secteur UE2** des dépôts de véhicules liés à une activité commerciale ou artisanale de réparation ou de vente de véhicules (les dépôts liés à une activité de type casse automobile étant interdits).
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

En outre, sont interdits en zone UE1 et UE3 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les entrepôts.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en zones UE1, UE2 et UE3 :

- Les logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone, à raison d'un logement par établissement, sous réserve qu'ils soient construits simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés, qu'ils soient inclus dans le volume bâti du bâtiment d'activités principal et que leur surface de plancher ne dépasse pas à la fois 50 m² et 30% de la surface de plancher du bâtiment d'activités principal.
- 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, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UE et sous réserve de justification technique.

Sont en outre autorisés sous conditions en zones UE2 et UE3 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition (conditions cumulatives) :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et soit compatible avec la vie urbaine ;
 - 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 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 les nuisances pré-existantes voire les limitent.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

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.

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

Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste cyclable.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites.

Toutes les opérations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur le plan de zonage.

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe et répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

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.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Les voies impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux annexes sanitaires.

Dans le cas de voies en impasses, sauf impossibilité technique avérée, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public pourra être exigée.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit 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 (hangar, remise.....).

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (poteaux normalisés de débit adapté).

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, 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 CLAPIERS.

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. Les dérogations peuvent le cas échéant être accordées sous réserve de prétraitement avant déversement dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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 ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés des rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des 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. Le pétitionnaire devra donc justifier, par une étude hydraulique préalable, de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet et préciser les moyens de régulation et/ou de rétention adaptés.

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.

Les projets de construction et d'aménagement devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, conçus et dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Ces dispositifs seront réalisés :

- soit à la parcelle, hors opération d'aménagement d'ensemble; les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.
- soit à l'échelle de l'opération d'aménagement, celle-ci étant ou non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur L'Eau.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

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

Les eaux claires 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.

Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est obligatoire lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques. Ce raccordement est néanmoins subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

Autres réseaux

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

Energies renouvelables

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.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

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

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

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

- 30 m de l'axe de la RD 65 (zone UE3),
- 15 m de l'axe du Boulevard de la Liberté (zone UE2),
- 5 m de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont admises pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'activités, autres que de bureau ou d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres, hors débords de toiture de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m.

Cette distance peut être supprimée et l'implantation autorisée en limite séparative, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Toutefois, aucune implantation ne sera autorisée sur les limites séparatives correspondant aux limites des **zones UE1, UE2 et UE3** où un recul de 5 mètres sera obligatoirement respecté.

Les constructions à destination de bureau ou d'habitation (autorisées sous condition par l'article 2 ci-avant) doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, hors débords de toiture de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m.

Les dépôts doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Par ailleurs peuvent être implantés différemment :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

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

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

Ne sont pas soumis à cette disposition :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

Article 9 – Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

Zones UE1, UE2 et UE3 : 8,00 m et au plus 2 niveaux (R+1).

Article 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 généraux

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 parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

Volumes

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

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison.... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

Toiture

Sont autorisées :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses délimitées par un bandeau périphérique.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

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

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

Façades

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

- les façades enduites ;
- les bardages métalliques mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rive, raccords d'angles...);

d'une teinte en harmonie avec l'environnement bâti et naturel de la construction.

- le bois dans le cadre d'un projet architectural cohérent et de qualité.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée. En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de leurs couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs appartenant à la même gamme par construction, avec la présence dominante d'une seule couleur principale).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel.
- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m mesurée à partir du terrain naturel, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé. Ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

En zones UE2 et UE3, les clôtures en bordure de la RD21 et de la RD 65, lorsqu'elles existent, seront obligatoirement constituées d'une grille métallique ou grillage à mailles soudées rigides monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel et doublée d'une haie d'essences végétales adaptées au climat local.

Aires de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Les murs masquant ces aires de stockage seront enduits dans une teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal et leur hauteur sera de 2,00 mètres maximum.

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

Cet emplacement doit être complété, si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché à la vue soit par un muret de hauteur suffisante, soit par une haie vive.

Divers

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou les murs encadrant le portail. Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre au mur de clôture ou murs encadrant le portail, dans un coffre.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour le personnel :

- Une place de stationnement pour deux emplois.

Pour le fonctionnement des établissements :

- Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 :

- Une place de stationnement ou de garage par logement.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

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

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

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 20 février 2012.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les autres établissements, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base d'une place pour 4 places de stationnement pour véhicules légers, avec une surface minimale de 2 m² ; ces emplacements doivent être couverts, voire intégrés aux constructions.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

10% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence adaptée au climat local pour 50 m² ou 2 places de stationnement et les clôtures en bordure de la RD 21 et de la RD 65, lorsqu'elles existent, doivent obligatoirement être doublées de haies végétales d'essences adaptées au climat local.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments, des voies internes, des aires de stationnement ou des abords fonctionnels (aires de stockage, de déchargement...) seront conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes d'essences méditerranéennes adaptées au climat local.

Les aires de stockage des matériaux et engins, les conteneurs à déchets et encombrants doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans des locaux, soit masqués par des aménagements adaptés (haies végétales, palissades en bois, murets enduits...).

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°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone

La zone UT correspond à une zone à vocation touristique, pouvant recevoir des équipements liés au tourisme tels que hôtels, clubs résidences, villages de vacances, terrains de camping et de caravaning, parcs résidentiels de loisirs et équipements liés.

La zone UT est :

- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRIF (zone de précaution B2) ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction à destination d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'activités commerciales non liées à la vocation touristique de la zone.
- Les constructions à destination de bureaux non liées à la vocation touristique de la zone et aux établissements qui y sont implantés.
- Les habitations à l'exception de celles nécessaires à la direction, au fonctionnement et au gardiennage des équipements et installations autorisées sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 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 aménagés pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

Sont autorisés en zone UT :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé (résidence hôtelière....).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à destination d'activités commerciales complémentaires à l'activité touristique.
- Les constructions à destination de bureau liées aux établissements autorisés sur la zone.
- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence sur le site est indispensable à la direction, au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées.
- Les piscines.
- Les installations et équipements sportifs, les aires de jeux et de loisirs.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UT et sous réserve de justification technique.
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Accès

Toute 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, 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.

Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste cyclable.

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune solution n'est possible, la voie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours. Ceux-ci seront localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres ou du plus petit nombre possible d'arbres.

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 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 impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et le cas échéant, de collecte des ordures ménagères répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux annexes sanitaires.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie 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.....).

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines 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 CLAPIERS.

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. Les dérogations peuvent le cas échéant être accordées sous réserve de prétraitement avant déversement dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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 ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés des rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des 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. Le pétitionnaire devra donc justifier, par une étude hydraulique préalable, de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet et préciser les moyens de régulation et/ou de rétention adaptés.

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.

Les projets d'aménagement et de construction devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, conçus et dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Ces dispositifs seront réalisés :

- soit à la parcelle, hors opération d'aménagement d'ensemble ; les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.
- soit à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble, celle-ci étant ou non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur L'Eau.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

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 vers 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. Le rejet au réseau d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est obligatoire lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques. Ce raccordement est néanmoins subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

Autres réseaux

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

Energies renouvelables

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.

Article 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.

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

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois des implantations peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante et en bon état sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque le projet porte sur la surélévation ou la réhabilitation d'une construction déjà implantée différemment ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

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.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres ($L \geq H/2$, minimum 5 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- 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.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne peut être inférieure à 5 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière servant de support à la construction ou à l'opération d'aménagement, terrain de camping, parc résidentiel de loisirs faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

La moitié au moins de la surface laissée libre (hors emprise au sol des constructions, habitations légères de loisirs....) doit rester en pleine terre et plantée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles : l'une fixe la hauteur maximale autorisée, l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m et au plus 2 niveaux (R+1).

Hauteur relative

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

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

Article 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 généraux

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 enduits 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 des bâtiments principaux.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées sur la zone :

- au moins une place de stationnement par logement de 40 m² ou moins de 40 m² de surface de plancher ;
- au moins une place de stationnement par logement de plus de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce, hébergement hôtelier ou assimilé :

- 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, les habitations légères de loisirs :

- au moins une place de stationnement par unité d'hébergement (chambre, appartement ou HLL).

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

Article 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.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² devront être plantés à raison pour ces dernières d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

50% au moins de la surface laissée libre de constructions, habitations légères de loisirs..... doivent rester en pleine terre et plantés

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.

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

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°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 correspond à une zone non équipée, où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. La zone AU0 est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement cohérent et de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone AU0 comporte une seule zone, la zone AU02 de Lauriol, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU (ou toute autre procédure qui s'y substituerait) ; est néanmoins autorisée l'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes.

La zone AU02 est:

- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 65 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone AU02 :

- Toutes construction nouvelle à destination :
 - . d'habitation,
 - . d'hébergement hôtelier ou assimilé
 - . d'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - . 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 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 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées en zone AU02 :

- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, sous réserve de justification technique.
- l'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale (après extension) de 200 m², sous réserve des prescriptions du SPAN en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites.

Article 4 – Desserte par les réseaux

En cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur une parcelle non desservie 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. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sans objet

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

Article 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article 12 – Stationnement

Sans objet

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Sans objet

Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols**Article 14 – Coefficient d’Occupation du Sol**

Supprimé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme.

La zone II AU est divisée en trois zones :

- **la zone II AU1 du Soleil des Garrigues**, sur laquelle les constructions seront autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction. Cette zone comporte un emplacement réservé en vue d'une opération de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme.
- **la zone II AU2 du Fesquet** non desservie par le réseau collectif d'assainissement et dont la constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de raccordement.
- **la zone II AU3 des Moulières** incluant deux secteurs de typologies bâties distinctes, II AU3a et II AU3b. La zone II AU3 correspond pour partie au périmètre de la ZAC « Le Castelet » créée par délibération du Conseil Municipal de Clapiers le 11 octobre 2013 ; son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation particulière d'aménagement portée au PLU.

Les zones II AU1 et II AU2 sont:

- pour partie situées en zone de risque délimitée par le PPRIF (zones de précaution B2) ;
- situées en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- situées en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

La zone II AU3 est :

- pour partie située en zone de précaution Z1 délimité par le Plan de Prévention du Risque Inondation de Clapiers approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 28 février 2013 ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

La zone II AU2 est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 65 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier 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 les secteurs affectés par le bruit ainsi délimités 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.

**SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdits en zone II AU1 et II AU2 :**

- 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.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 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 zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

- Toute construction ou utilisation du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone II AU3 et du secteur Nrj limitrophe, incompatible avec l'orientation particulière d'aménagement portée au PLU ou ne respectant pas les seuils de densité et de mixité sociale définis par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 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 la gestion des eaux pluviales (noues, bassins d'écrêtement et 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 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone II AU1 :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve :
 - o d'être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ;
 - o de respecter une densité minimum de 20 logements par hectare ou 2 000 m² de surface de plancher par hectare.
- 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, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU1 et sous réserve de justification technique.

Sont autorisés en zone II AU2, sous condition de desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt collectif ; il n'est toutefois autorisé qu'un seul logement par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- 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, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU2 et sous réserve de justification technique.

En l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement, sont seuls autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² de surface de plancher, sous réserve d'une installation d'assainissement autonome suffisamment dimensionnée, conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

Sont autorisés sous conditions en zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'activités commerciales, d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve :
 - o de faire partie intégrante d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de l'emprise de la zone II AU3 et du secteur Nrj limitrophe ;
 - o d'être compatibles avec l'orientation particulière d'aménagement portée au PLU ;
 - o que la surface de plancher totale n'excède pas 47 000 m² ;
 - o que le programme global de logements de l'opération comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en « accession abordable » tels que définis par le Programme Local de l'Habitat approuvé de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et aux ouvrages de gestion hydraulique (noues, bassins d'écrêtement et 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, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU3 et sous réserve de justification technique.

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

Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes départementales portées au plans de zonage.

Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste cyclable.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites.

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 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.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Les voies en impasse ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement. Elles comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux annexes sanitaires.

Dans le cas de voies en impasses, sauf impossibilité technique avérée, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public pourra le cas échéant être exigé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie 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.....).

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 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) 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 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 CLAPIERS.

En zone II AU2, en l'absence de desserte des terrains 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 autoriser le projet d'extension limitée ou de réhabilitation autorisé en application de l'article 2 ci-avant. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationale et locales en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

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 ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés des rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des 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. Le pétitionnaire devra donc justifier, par une étude hydraulique préalable, de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet et préciser les moyens de régulation et/ou de rétention adaptés

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.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement ou d'extension d'une construction existante, les projets d'urbanisation et de construction devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, conçus et dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Ces dispositifs seront réalisés :

- soit à la parcelle, hors opération d'aménagement d'ensemble; les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.
- soit à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble, celle-ci étant ou non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur L'Eau.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

Les dispositifs de rétention réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement et de lotissement doivent préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

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 vers 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.

Le rejet au réseau d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eau brute**En zones II AU1 et II AU2 :**

Le raccordement au réseau d'eau brute est obligatoire lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques. Ce raccordement est néanmoins subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

En zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

Le raccordement au réseau d'eau brute est obligatoire pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques. Ce raccordement est néanmoins subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

Autres réseaux

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

Energies renouvelables

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.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Zone II AU1 :****▪ Voies et emprises publiques hors cheminements piétonniers et espaces verts :**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte dans ce retrait, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, les escaliers extérieurs et balcons non fermés dans la limite de 1,00 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte le recul de 5 m.

En outre, des implantations différentes sont autorisées dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- le projet porte sur un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le projet porte sur la surélévation ou la réhabilitation d'une construction déjà implantée différemment ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- pour les immeubles collectifs ;
- 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 ;
- pour les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul de 1,90 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- pour les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité du rez-de-chaussée de la construction, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

• **Cheminements piétonniers :**

Le long des cheminements piétonniers, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m).

Ne sont pas pris en compte dans ce retrait, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, les escaliers extérieurs et balcons non fermés dans la limite de 1,00 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte le recul de 5 m.

En outre, des implantations différentes sont autorisées dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- le projet porte sur un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- le projet consiste en la création d'une annexe de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m ;
- le projet consiste en la création d'un garage de 25 m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur totale maximale 3,50 m (l'accès au garage depuis les cheminements piétons étant de fait interdit) ;
- 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 ;
- pour les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,90 m par rapport à l'alignement du cheminement piétonnier ;
- pour les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité par rapport au rez-de-chaussée de la construction qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement du cheminement piétonnier.

▪ Espaces verts :

En limite d'espaces verts, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans ce retrait, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, les escaliers extérieurs et balcons non fermés dans la limite de 1,00 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte le recul de 3 m.

En outre, des implantations différentes sont autorisées dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- le projet porte sur un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- le projet consiste en la création d'une annexe de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m ;
- le projet consiste en la création d'un garage de 25 m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur totale maximale 3,50 m (l'accès au garage depuis les espaces verts étant de fait interdit) ;
- 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 ;
- pour les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,90 m par rapport à l'alignement de l'espace vert ;
- pour les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité du rez-de-chaussée de la construction, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement de l'espace vert.

Zone II AU2 :**▪ Voies ouvertes à la circulation publiques, autres que RD 65, et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées :

- en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, autres que les cheminements piétonniers, les espaces verts publics et les fossés publics.
- en recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m) en limite d'un cheminement piétonnier, d'un espace vert public ou d'un fossé public.

Ne sont pas pris en compte dans l'application de cette règle :

- les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation ;
- les escaliers extérieurs et balcons non fermés dans la limite de 1,00 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation ;
- les fermetures d'auvents situés dans l'emprise du bâtiment existant et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

En outre, des implantations différentes sont autorisées dans l'un des cas suivants :

- le projet porte sur un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci ;
- le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, située sur le même fonds ou sur le fonds voisin, dans le but de former une unité architecturale ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée différemment ;
- le projet porte sur la création d'un garage de 25 m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur totale maximale 3,50 m, non attenant à l'habitation principale ; à défaut de respecter la règle générale de recul de 5 m ou 3 m minimum ci-avant, le garage devra être implanté à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, des cheminements piétonniers, des emprises publiques et espaces verts (l'accès au garage depuis les cheminements piétons et les espaces verts étant de fait interdits).

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

▪ **RD 65 :**

Le recul minimal par rapport à la RD 65 est de 30 mètres à compter de l'axe de la voie.

▪ **Cas particuliers :**

- **Cas particulier des piscines (exception faite le long de la RD 65) :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,90 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **Cas particulier des terrasses (exception faite le long de la RD 65) :** Les terrasses non couvertes, ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée, exception faite le long de l'Avenue Georges Frêche et du Boulevard de la Liberté où les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, ce recul s'entendant hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Zones II AU1 et II AU2 :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le 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 ne s'applique pas :

- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- 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 :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une emprise au sol ou surface de plancher maximum de 20 m², d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres.
- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un groupe d'habitations, à l'exception des limites correspondant aux limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisées les annexes répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une emprise au sol ou surface de plancher maximum de 20 m², d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres.
- en outre, **en zone II AU2** : lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur (c'est à dire que les façades implantées en limite séparative doivent avoir au moins deux tiers de leur longueur commune) à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

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 1,90 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

Cas particulier des terrasses : Les terrasses non couvertes, ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité du rez-de-chaussée de la construction, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,90 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

Non réglementé

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

Zones II AU1 et II AU2 :

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

En outre en zone II AU2 : les garages, dès lors qu'ils ne sont pas contigus à la construction principale, doivent obligatoirement respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à celle-ci

Zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

Non réglementé

Article 9 – Emprise au sol

Zone II AU1 : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Zone II AU2 : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Sur les deux zones II AU1 et II AU2, l'emprise au sol n'est pas règlementée pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone II AU3 : L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

En zone II AU1 : 10,50 m et au plus 3 niveaux (R+2), hors niveau de stationnement enterré ou semi-enterré ; dans ce dernier cas, la hauteur de la partie en élévation du niveau semi-enterré, mesurée à partir du sol avant terrassement, ne pourra excéder 1,00 mètre.

En zone II AU2 : 8,50 m et au plus 2 niveaux (R+1),

En secteur II AU3a : 14,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère, avec au plus 4 niveaux, le dernier niveau étant en attique c'est à dire en retrait du nu de la façade du niveau immédiatement inférieur (R+2+attique).

Le ou les niveaux de stationnement enterrés ou semi-enterrés ne sont pas comptabilisés dans les 4 niveaux ci-dessus indiqués ; la hauteur de la partie en élévation des niveaux de stationnement semi-enterrés ne pourra toutefois excéder 1,50 mètre par rapport au sol.

En secteur II AU3b : 7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère et au plus 2 niveaux (R+1),

Article 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 généraux

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 enduits 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.

Toiture

Zones II AU1 et II AU2 :

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire, de couleur paille ou vieillie ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias.

La pente sera comprise entre 15 et 35% au dessus de l'horizontale.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les toits terrasses sont autorisés dans le cadre d'un projet architectural cohérent, 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.

Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

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.

Zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

Sont autorisées :

- les toitures en pente couvertes en tuiles canal ou similaire, de pente comprise entre 15 et 35% au dessus de l'horizontale.
- les toitures terrasses partielles ou couvrant la totalité de la surface du niveau de la construction ; les toitures terrasses végétalisées seront privilégiées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Façades**Zones II AU1 et II AU2 :**

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 du village. 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.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent s'intégrant à l'environnement de la construction.

Zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin.

L'aspect et les matériaux de façades seront précisés par le cahier des charges architectural de la Zone d'Aménagement Concerté « Le Castelet ».

Clôtures**Zones II AU1 et II AU2 :**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures sur voie ou espaces publics seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non de grilles ou d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1,80 m. Cette clôture pourra le cas échéant être doublée d'une haie vive d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences adaptées au climat local,

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la partie du mur au-dessus du sol naturel ne pourra pas dépasser 0,20 m.

Zone II AU3, incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

L'aspect et les matériaux de clôtures seront précisés par le cahier des charges architecturales de la Zone d'Aménagement Concerté « Le Castelet ».

Constructions annexes

En zones II AU1 et II AU2 :

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

En zone II AU2 : Les abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit. Les abris de jardins fabriqués en matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques), devront obligatoirement être enduits d'une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons en cas de logements collectifs sont interdits.

Les **compteurs de gaz, eau, électricité** devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture ou au muret technique en cas de clôture grillage, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.



Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture ou au muret technique en cas de clôture grillage, au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire)

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Zones II AU1 et II AU2 :

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² ;
- deux places de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher supérieure à 40 m².

Dans le cas des opérations d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire minimum par logement, soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral) soit en placettes collectives.

Pour les constructions à destination de bureau et d'équipements publics assimilables à des bureaux :

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

Pour les équipements publics non assimilables à des bureaux :

- la surface affectée au stationnement sera définie en fonction à la fois du nombre d'emplois et de la capacité d'accueil du public.

Dans les opérations d'ensemble, on privilégiera le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et les changements d'affectation.

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

Zone II AU3 incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- logement de surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² : une place de stationnement ou de garage au moins par logement.
- logement de surface de plancher supérieure à 40 m² : deux places de stationnement ou de garage au moins par logement + 1 place supplémentaire par logement, exception faite des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

Ces places de stationnement pourront être réalisées soit en aérien soit en souterrain, soit sur espace privatif soit sur espace public.

Pour les constructions à destination de commerce : une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction à destination de commerce

Pour les constructions à destination de bureau ou d'équipements publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction à destination de bureau ou d'équipements publics

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 20 février 2012.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m² par local.



Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; 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 deux roues non motorisés est de :

- 2 m² minimum par classe primaire,
- 10 m² minimum par classe secondaire,
- 10 m² minimum pour 50 m² de surface de plancher s'agissant de locaux destinés à la formation professionnelle.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Zones II AU1 et II AU2 :

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

La moitié au moins de la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m² de terrain. Les stationnement longitudinaux devront quant à eux faire l'objet de plantations arborées ou arbustives (parallèles aux places de stationnement ou alternées avec celles-ci).

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.

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

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°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé

Zone II AU3 incluant les secteurs II AU3a et II AU3b :

15% au moins de la superficie totale de la zone II AU3 doivent être traités en espaces plantés publics, ce pourcentage incluant les noues et bassins d'écroulement et de rétention paysagers, les plantations linéaires des voies et cheminements, les espaces verts d'agrément.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou de compensation et bassins d'écroulement seront traités en espaces paysagers publics.

Les aires de stationnement collectives seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m² de terrain ; les stationnements longitudinaux seront accompagnés de plantations arborées ou arbustives (parallèles aux places de stationnement ou alternées avec celles-ci).

Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères du quartier et adaptées au climat méditerranéen ; les essences locales doivent être privilégiées.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendies de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

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

Elle se répartit entre trois secteurs distincts :

- **un secteur Ap** strict fermé à toute construction nouvelle, y compris les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- **un secteur A1** délimité autour du Mas de Garde.
- **un secteur A2** délimité sur une partie de la Plaine des Grattes en lien avec le projet de valorisation du domaine de Viviers situé sur la commune de Jacou.

La zone A est :

- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013 ;
- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRIF (zone de danger A et zones de précaution B1 et B2) ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

Elle est également pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 65, de la RD 21 et de la RD 17 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. 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 les secteurs affectés par le bruit ainsi délimités 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.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteur Ap :

- Toutes constructions nouvelles et extension de constructions existantes, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle relevant de l'activité agricole.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol 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.
- 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 A1 :

- Toutes constructions nouvelles, y compris reconstruction suite à un sinistre, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle relevant de l'activité agricole.
- 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.
- 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 A2 :

- Toutes constructions nouvelles, y compris reconstruction suite à un sinistre, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après. Sont notamment interdites toute construction nouvelle à usage d'habitation, qu'elle soit ou non nécessaire à une exploitation agricole.
- 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.
- 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 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Sont seuls autorisés en secteur Ap, sous réserve des conditions imposées par le PPRIF :**

- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction d'une construction sinistrée dans son volume initial et sans changement de destination (sous conditions en zone rouge du PPRIF : réalisation préalable de prescriptions relatives à la desserte par un réseau d'hydrants normalisée ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique), sous réserve des prescriptions du SPANC.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire et d'une surface de plancher totale de 100 m² après extension, une seule fois à compter de l'approbation du PLU, sous réserve des prescriptions du SPANC, et sous réserve, en zone rouge du PPRIF, de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par un projet autorisé sur la zone et par l'exploitation agricole.
- 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 Ap et sous réserve de justification technique.

Sont seuls autorisés en secteur A1 (secteur classé en zone rouge du PPRIF) :

- Les infrastructures publiques (réseaux routiers de transport et de distribution téléphonique ou électrique, les voies ferrées), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.
- Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRIF, à condition de ne pas aggraver les risques.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit sous condition de la réalisation préalable des prescriptions relatives à la desserte par un réseau d'hydrants normalisée (moins de 150 m d'un point d'eau normalisé : poteau incendie de 60 m³/h sous une pression de 1 bar ou réservoir public d'au moins 60 m³ accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures), ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique (moins de 80 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisé : bande de roulement de 4 m minimum notamment, point de retournement calculé sur la base des prescriptions techniques du SDIS de l'Hérault). La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli devra par ailleurs respecter les dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme et les prescriptions du SPANC.
- Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire et d'une surface de plancher totale de 100 m² après extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire et à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets et sous réserve des prescriptions du SPANC.
- La création de bâtiments techniques agricoles dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale, et à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les serres.
- Les changements de destination des constructions ou leur extension à condition de ne pas aggraver les risques, de ne pas créer de nouvelles habitations et de rester nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve des prescriptions du SPANC.
- Les annexes des bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (garages, abris de jardin), sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets.

Sont seuls autorisés en secteur A2 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 350 m² d'emprise au sol, sous réserve des prescriptions du SPANC le cas échéant.
- Les serres sous réserve que la totalité de leur emprise au sol ne dépasse pas 10% des surfaces de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En outre, et de façon générale en zone A, la constructibilité des terrains est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. ... »

Article R111-11 du Code de l'Urbanisme

« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées... ».

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

A

Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste cyclable, une piste de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) ou un sentier touristique.

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les voies portées au plan de zonage du PLU.

Voirie

Les terrains doivent être desservies 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.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées

Secteur d'assainissement non collectif : le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

En cas de reconstruction après sinistre (autorisée sous conditions en secteurs A1 et Ap), le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre, conforme à la législation en vigueur et tenant compte des contraintes du sol et du site.

A

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments (autorisées en secteur A1 et Ap) 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 nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis). 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 sur la zone A 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 assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de CLAPIERS.

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.

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

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

Autres réseaux

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

A

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. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. Toutefois, lorsque en raison de la nature du projet, les besoins définie par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Supprimé

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

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 et les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 35 mètres de l'axe de la RD 65 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension ou la réhabilitation de constructions existantes implantées à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les constructions et extensions de constructions autorisées en application des articles 1 et 2 doivent respecter un recul de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

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

Non règlementé.

A

Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 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 en secteurs A1 et Ap 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...).

Les clôtures seront exclusivement réalisées en grillages à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2 m.

Article 12 – Stationnement

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

Pour le fonctionnement des exploitations, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

A

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

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

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.

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°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

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. Toute construction nouvelle y est interdite, en raison de la sensibilité écologique et paysagère des espaces concernés.

La zone N inclut les secteurs suivants :

- **deux secteurs Ne** à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- **un secteur Nj** correspondant à l'emprise des jardins familiaux du Plan Goutier.
- **un secteur Nr** à vocation hydraulique (dispositif de rétention des eaux).
- **un secteur Nrj** à vocation hydraulique et récréative, conformément au Plan de Protection du Risque Inondation de Clapiers approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013.

La zone N est :

- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013 ;
- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRIF (zone de danger A et zones de précaution B1 et B2) ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone N, incluant les secteurs Ne, Nj, Nrj et Nr, sont interdits :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières, d'équipements publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées en secteurs Ne, Nj et Nrj 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 ou à la réalisation de dispositifs de rétention (dont bassins de rétention) et d'évacuation des eaux.
- 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 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone N, hors secteurs Nr et Nrj, 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.
- 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 affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention et d'évacuation des eaux.

- La reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination 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), sous conditions en zone de risques délimitées par le PPRI ou le PPRIF et sous réserve, le cas échéant, des prescriptions du SPANC.

En secteur Nj sont en outre admis :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux jardins familiaux, sous réserve le cas échéant des prescriptions du SPANC.

En secteur Ne sont en outre admis :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nr sont seuls admis :

- 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.
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les ouvrages hydrauliques de rétention et d'évacuation des eaux.

En secteur Nrj sont seuls admis :

- Les équipements d'intérêt général, sous réserve qu'ils soient construits à plus de 50 m du pied d'une digue. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité ; elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centennial). Emargent à cette rubrique les travaux ou aménagement sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'Eau et Déclaration d'Utilité Publique).
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés à plus de 50 m du pied d'une digue. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie par le PPRI de Clapiers (dans le cas contraire, elle sera calée au minimum 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure) et sous réserve que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables. La surface de plancher de l'ensemble des constructions autorisées en secteur Nrj est limité à 100 m².

- Les parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondable et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde, sans création de remblai et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création ou modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum)

En outre, et de façon générale en zone N, la constructibilité des terrains est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. ... »

Article R111-11 du Code de l'Urbanisme

« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées... ».

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 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 doit avoir pour accès une piste cyclable, une piste de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) ou un sentier touristique.

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les voies portées au plan de zonage du PLU.

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 des opérations qui y seront réalisées.

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.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées

En secteur Ne et Nrj, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) 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 CLAPIERS.

En secteur Nj, les éventuelles constructions ou installations rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

En zone N, pour toute reconstruction suite à un sinistre (sous condition en zones de risque), le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre, conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

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.

Eaux pluviales

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

Réseaux :

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

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 35 m de l'axe de la RD 65
- 15 m de l'axe 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, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs **Ne**, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

En secteurs **Nj, Ne et Nrj**, la hauteur maximale totale des constructions autorisées, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 3,50 m.

Article 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.

Les clôtures seront exclusivement réalisées en grillages à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2 m, éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences adaptées au climat local.

Article 12 – Stationnement

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

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

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.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendies de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

