



ZONES A URBANISER

« AU »

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »



CHAPITRE 1 : ZONE AU

La zone AU est destinée aux zones de développement urbain préférentielles de la commune.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- **AUa** sur le terrain de la cave Beaulac de maîtrise foncière publique et destiné à une urbanisation plus dense et comportant une mixité de l'habitat forte en prolongement du village.
- **AUb** : sur un secteur de développement stratégique proche du village, mais de densité moins importante.
- **AUc** : sur le secteur du Campét, de densité moyenne et visant à assurer la mixité de l'habitat.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA2.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains, sur lesquels ces constructions s'implantent, conservent une forme simple. Elles ne doivent pas aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.
- Les constructions à usage artisanal, de bureau, de commerces et d'hébergement hôtelier
 - à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat
 - et sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains, sur lesquels ces constructions s'implantent, conservent une forme simple. Les divisions parcellaires ne doivent pas y aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les cuves inox sous réserve d'être intégrées dans un bâtiment ou intégrées dans un dispositif végétal.

DANS LE SECTEUR AUA

Toutes les constructions et installations autorisées dans la zone devront faire l'objet d'une seule opération d'ensemble.

Les constructions et installations à vocation d'habitat sont autorisées sous réserve que 40% des logements soient destinés à du logement à caractère social.

DANS LE SECTEUR AUB

Toutes les constructions et installations autorisées dans la zone devront faire l'objet d'une seule opération d'ensemble.

DANS LE SECTEUR AUC

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :

- D'être réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, intégrant la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif et couvrant au moins une des tranches de l'Orientation d'Aménagement.
- Que 30% des logements soient destinés à du logement à caractère social.



ARTICLE AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

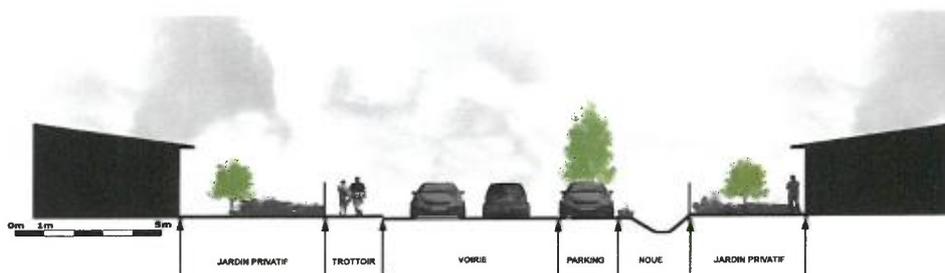
Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Toute nouvelle voie devra se conformer aux textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Les voies devront être maillées entre elles.

Elles seront d'une emprise minimale de 8.5m, comprenant la chaussée et les abords.



ARTICLE AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.



Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter des dégradations sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de stockage des déchets commun pour chaque opération, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés en entrée de chaque opération de façon à limiter au maximum les nuisances, ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

ARTICLE AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Non réglementé.

ARTICLE AU6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées
- avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter dans une bande de 0 à 10m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.



ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente :

1°) mesure de la hauteur de la façade parallèle à la pente

Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 10 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée.

2°) mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente

Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain.

DANS LE SECTEUR AUA

La hauteur maximale des constructions est de 10,5 m au faîtage et trois niveaux au total.

DANS LES AUTRES SECTEURS

La hauteur maximale des constructions est de 8 m au faîtage et deux niveaux au total.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée sous réserve de s'adapter aux formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Aspect des constructions

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être impérativement en tuiles canal ou romane de teinte vieillie.

Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente d'environ 30%.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages, et de ne pas déroger aux autres articles du règlement, notamment les articles 6, 7 et 10.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les parements extérieurs des façades seront réalisés dans la coloration des terres locales.



Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur au dessus du fonds le plus haut.

- Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80cm, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur bahut de 80cm de haut maximum, éventuellement surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
 - soit d'un grillage ou d'une grille éventuellement doublés d'une haie vive, dont les essences sont à choisir dans le guide des végétaux de l'Hérault édité par le CAUE.
 - soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal ou bien dans la coloration imposée par le règlement de l'opération.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

ARTICLE AU12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé 2 places par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'opération.

DANS LE SECTEUR AUA

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé une place de stationnement par logement.

ARTICLE AU13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux de l'Hérault - CAUE).

Les dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 portant sur la prévention des incendies de forêts, relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé, devront être respectées.

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

Cette zone est destinée à une urbanisation à vocation d'habitat à plus long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...), sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de rester compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE 2AU 3 À 2AU 5 :

Non réglementés.

ARTICLE 2AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif s'implanteront dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur au faitage, avec un minimum de trois mètres.

ARTICLE 2AU 8 À 2AU 13

Non réglementés.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL

Le COS est de 0.

ARTICLE 2AU 15 ET 2AU 16

Non réglementés.