

Département de l'Hérault

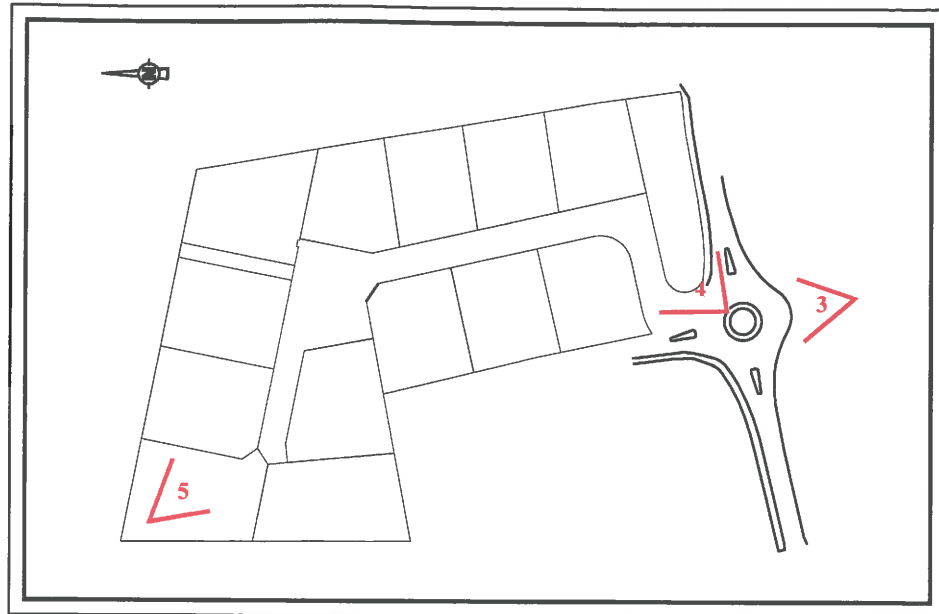
COMMUNE DE ST BAUZILLE DE MONTMEL

LOTISSEMENT LE ROC ROUGE



PA.1 - PLAN DE SITUATION

t proche



3_Vue du giratoire vers l'opération



5_Vue de l'angle Nord/Ouest vers l'angle Sud/Est





LEGENDE

- 4.00 Prospects et cotations minimum à respecter.
- Accès parcelle
- Place stationnement non close
- Emprise maximum pour le bâti.
- Zone de construction autorisée d'une hauteur maximale de 3.5m et 10m de longueur maximum.
- Zone N du PLU
- Périmètre des lots
- A---A' Position des coupes
- A---A' Position du profil type

NOTA: Les côtes périmétriques et les surfaces éventuelles indiquées seront définitives lorsqu'un bornage fixera les limites de la propriété.

B Empiètement réservé n°1a

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat individuel isolé et groupé.

NOTA :

La zone UD fait l'objet en partie d'orientations d'aménagement (Cf. pièce 2.2).

La zone UD est concernée en partie par la zone inondable définie par la méthode hydrogéomorphologique (cf. pièce 4.4.d «zone inondable»)

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 10% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 10% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 10% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 2000m².

Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :

- . 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.
- . 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

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

2.1.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

2.1.2 - Eaux 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.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et 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 d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

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

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles 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.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

§ 4 - Ordures ménagères

Un ou plusieurs emplacements à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourront être exigés en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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 ouvertes à la circulation des véhicules.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées. Toute extension ou nouvelle construction devra respecter le recul de la construction initiale.
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

Cas particulier :

Les garages :

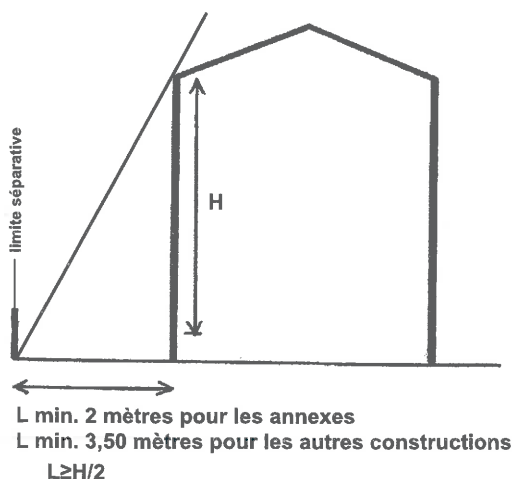
Dans le cas des garages, il ne sera pas toléré d'implantations différentes sur la façade d'entrée des véhicules et un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

Les piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre (bord franc du bassin) par rapport à l'alignement et à la condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0 m 60 par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 2 mètres pour les annexes et 3,50 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).



Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise :

- . lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.
- . à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations ou d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.
- . pour les constructions annexes (telles que garage, remise, abri pour piscine etc...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sur deux limites séparatives au plus, sans dépasser 50% de la somme du linéaire des deux limites séparatives concernées et 10 mètres maximum.

Cas particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 m (bord franc du bassin) par rapport aux limites séparatives, et à la condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0 m 60 par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machineries, filtration piscines) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$.

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de :

- 50% pour les constructions de logements groupées ou logements collectifs
- 40% pour les autres constructions

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant 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.

Pour les constructions situées dans la zone inondable (cf. pièce 4.4.d), la hauteur des planchers doit être calée à $TN^* + 0,50$ cm minimum.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres (R+1)

Cas particulier des équipements publics.

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cas particulier des équipements publics.

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

Pour les autres constructions :

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100% de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées, ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques (cf. annexe XIII).

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

* Terrain Naturel

Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur couleur devra être en harmonie avec la palette disponible en mairie.

Les clôtures :

Règle générale

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures pourront être constituées soit d'un mur surmonté éventuellement d'une grille ou d'un grillage doublée ou non d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

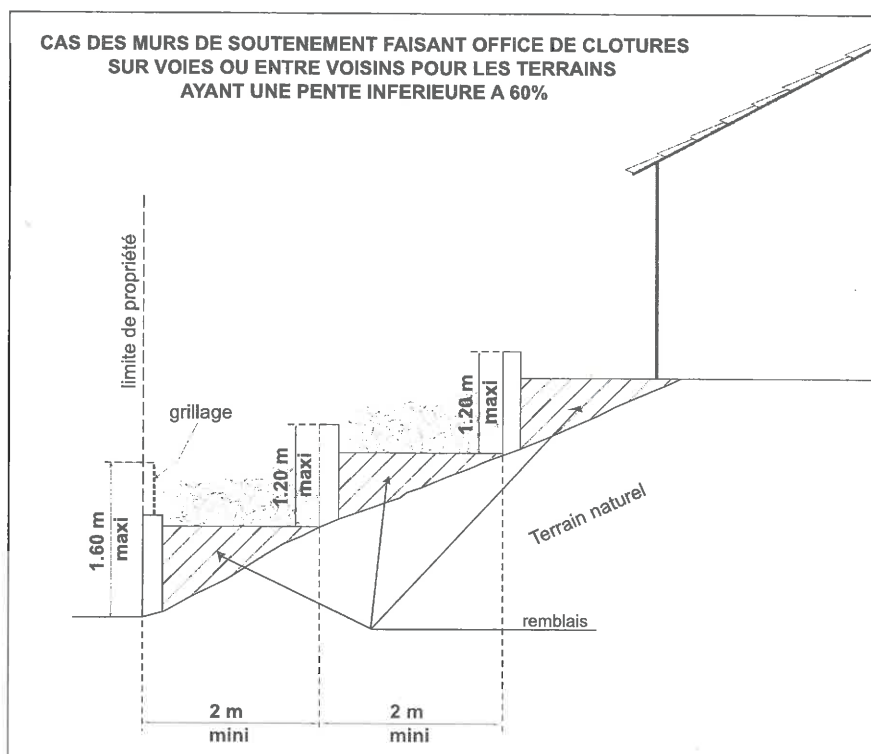
Cas particulier des murs de soutènement faisant office de clôtures sur voie ou entre voisins.

- Pour une pente inférieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,60 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque 2 mètres minimum par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma suivant).

En cas de nécessité technique, la hauteur du premier mur pourra être portée à une hauteur de 3 mètres puis répétée chaque 2 mètres minimum au delà de cette hauteur par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain.

Dans tous les cas, à l'arase de la plateforme dudit terrain, la règle générale sur les clôtures s'applique.

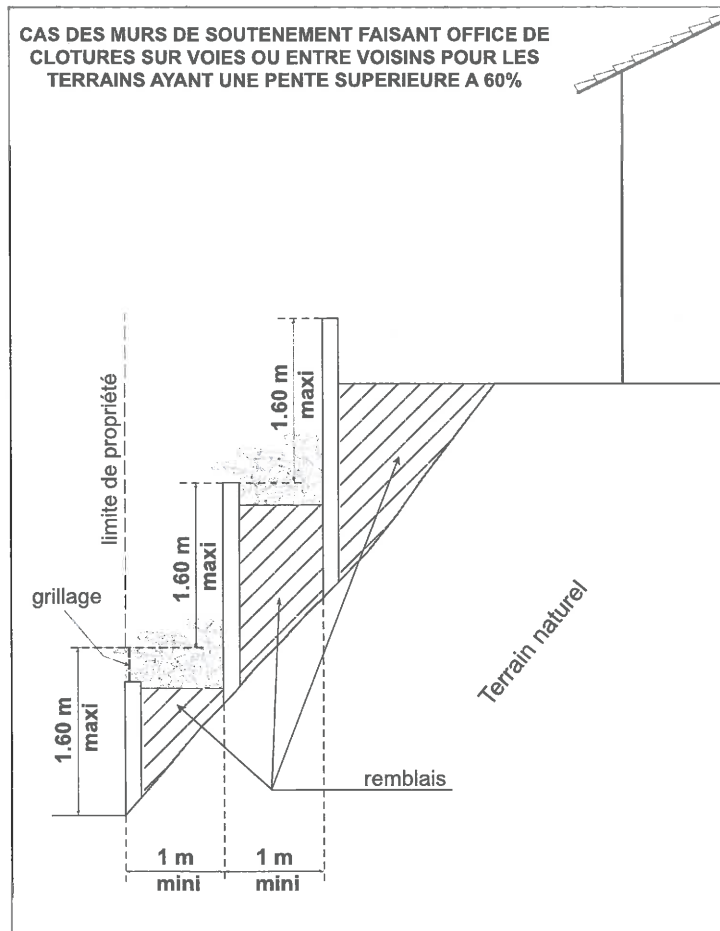


- Pour une pente supérieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,60 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque mètre minimum par des murs dont la hauteur ne devra pas dépasser de plus de 1,60 m le mur précédent, et cela jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma suivant).

En cas de nécessité technique, la hauteur du premier mur pourra être portée à une hauteur de 5 mètres puis répétée au delà de cette hauteur chaque mètre minimum par des murs d'une hauteur maximale de 1,60 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain.

Dans tous les cas, à l'arase de la plateforme dudit terrain, la règle générale sur les clôtures s'applique.



Les matériaux proscrits :

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, etc.

Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique; les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Dans tout nouveau lotissement ou groupe d'habitations, l'installation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 12 : - STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et à une distance maximale de voirie de 150 mètres depuis l'entrée du lieu de l'habitation ou de l'activité. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement par logement.

Pour des logements à vocation sociale, une seule place par logement au minimum est imposée.

Pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.

Pour les Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement :

- une place de stationnement par classe pour le 1er degré
- deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré

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

Pour le stationnement des cycles et le stationnement lié aux personnes à mobilité réduite, se reporter aux articles 8 et 9 des dispositions générales.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe V)

ARTICLE 13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Il est imposé :

- 40% pour les constructions de logements groupées ou logements collectifs
- 50% pour les autres constructions

En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3 000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Espaces boisés classés :

Sans objet

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé