# Plan Local d'Urbanisme

## Mise en compatibilité (Les Lavandières)

# 4 – Règlement

| Procédure | Prescription | Projet Arrêté | Approbation |
|---|---|---|---|
| Elaboration | | | 24.02.1983 |
| 1ère révision | | | 25.05.1992 |
| 2ème révision | | | 19.09.2001 |
| 1ère modification | | | 03.03.2003 |
| Mise à jour | | | 07.06.2004 |
| 2ème modification | | | 09.12.2009 |
| 1ère révision simplifiée | 11.12.2008 | | 21.12.2009 |
| 3ème révision | 27.09.2007 | 09.12.2009 | 29.07.2010 (annul)<br>27.05.2013 |
| 1ère modification | 19.09.2012 | | 27.05.2013 |
| Mise à jour | | | 16.08.2013 |
| Mise en compatibilité (DUP déviation Sud) | | | 11.02.2013 |
| 2ème modification | 22.07.2013 | | 03.12.2013 |
| Mise à jour | | | 26.08.2014 |
| 3ème modification | 22.05.2014 | | 31.03.2015 |
| Mise en compatibilité (DP Les Lavandières) | 05.04.2017 | | |

**Montpellier Méditerranée Métropole**

50, place Zeus
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 67 13 60 00
Fax : 04 67 13 61 01

**Mairie de Castries**

2, Avenue de la Promenade
34 160 CASTRIES
Tel : 04 67 91 28 50
Fax : 04 67 91 28 51

# Sommaire

**Titre I – Rappels préalables** **4**

**Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines** **26**
Zone UA 28
Zone UB 52
Zone UD 70
Zone UI 90
Zone UT 102

**Titre III – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future** **114**
Zone II AU 116
Zone IV AU 134

**Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles** **144**
Zone A 146

**Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles** **156**
Zone N 158

**Titre VI – Eléments remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme** **170**

# TITRE I

# RAPPELS PREALABLES

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Castries, 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 à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme et reportés à titre d'information en annexe au PLU :**

- Zone d'Aménagement Concerté Via Domitia Nord, créée par arrêté préfectoral n°2008-01-480 du 10 Mars 2008.
- Zone d'Aménagement Concerté des Saurèdes créée par délibération du Conseil Municipal de Castries en date du 12 janvier 2012.
- Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ; il s'agit des zones urbaines du PLU.

- Zone d'Aménagement Différé Sud de Castries, modifiée par arrêté préfectoral en date du 19 Juin 2013.
- Périmètre d'étude sur le site « Cœur de village » au sens de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2012.
- Périmètre délimité par délibération du Conseil Municipal, à l'intérieur duquel les divisions volontaires en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme.
- Eléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.
- 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.

**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 sur le fondement desquels il peut être sursis à statuer.**

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

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **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,
  - La zone UB
  - La zone UD composée des secteurs UD1, UD2, UD3, UD4 et du sous-secteur UD3a
  - La zone UI
  - La zone UT composée de deux secteurs UT1 et UT2.

- **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 naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ; a également été classé en secteur II AU, un secteur de renouvellement urbain à l'entrée Ouest de Castries (II AU3). L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de leur emprise.

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :
- Les secteurs II AU1, II AU2 et II AU3 à dominante d'habitat ou mixte,
- La zone IVAU à vocation d'activités.

- **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 :
  - Le secteur Ap,
  - Le secteur Ap1.

- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N». Peuvent être classé en zone naturelles et forestière 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 comprennent :
  - Le secteur N1 de la carrière et du Centre d'Enfouissement des Déchets Non Dangereux de la Communauté d'Agglomération de Montpellier,
  - Le secteur N2 à vocation d'activités de loisirs de plein air, incluant un sous-secteur N2c
  - Le secteur N3 de constructibilité limitée,
  - Le secteur N4 de l'aire d'accueil des gens du voyage.
  - Le secteur N5 correspondant à un secteur touristique en bordure de la RD 610.
  - Le secteur N6 sur lequel sont seules autorisées les cabanes perchées dans les arbres, à l'exclusion de toute autre occupation ou utilisation du sol.

Certaines de ces zones peuvent être concernées par un risque naturel lié aux inondations ou aux mouvements de terrain. Le type de risque est précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté aux documents graphiques du PLU ; les dispositions réglementaires applicables dans les zones concernées sont rappelées dans l'article 5 du Titre I du présent règlement ainsi qu'en annexe au PLU.

**Par ailleurs :**

**Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés aux documents graphiques du PLU** ; chaque emplacement réservé est distingué par un numéro. Figure également aux documents graphiques du PLU la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme publics bénéficiaire.

**Les Espaces Boisés Classée au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques du PLU.** Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contrainte, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier. Sauf application des dispositions prévues par l'article L .130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments éventuellement autorisés par le PLU et strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

**Des linéaires d'activités le long des voies publiques majeurs** ont été repérés aux documents graphiques du PLU ; sur ces linéaires, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Les bâtiments agricoles existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ont été repérés sur les documents graphiques.

**Des orientations particulières d'aménagement** ont été définies sur certains secteurs à enjeux à savoir le secteur AU2 Sud-Ouest et le secteur AU3 d'entrée de ville.

## 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.

### 2 – Reconstruction après sinistre

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

### 3 – Dérogations

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme :

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

Article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme

## ARTICLE 5 : RISQUES NATURELS

L'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme dispose que les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu, « les secteurs (….) où l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement , éboulements, (…) justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols. »

### 1 – Risques inondation

**La commune de Castries est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Etang de l'Or Nord approuvé le 18 Mars 2004.** Ce PPRI porte sur les cours d'eau suivants :

- La Cadoule et ses deux affluents, le Ruisseau La MaÏre et la Riverette du Mas Naud dans sa partie aval.
- Le Bérange et son affluent La Garonne.

Le PPRI Etang de l'Or a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU. Les zones inondables délimitées par le PPRI sont reportées aux documents graphiques du PLU sous forme d'une trame rouge ou bleue en fonction du niveau de l'aléa. Le PPRI distingue en effet sur la commune de Castries quatre types de zones :

- La zone rouge « R » pour les zones inondables naturelles, peu ou pas urbanisées, d'aléa fort ;
- La zone rouge « RU » pour les zones urbanisées d'aléa fort ;
- La zone bleue « BU » pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues ;
- La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

Afin de pouvoir édicter des règles simples dont la mise en œuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront au calage des différentes prescriptions du règlement :

- La côte NGF du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m

- Le niveau des Plus Hautes eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous-face du premier plancher aménagé.

Les dispositions réglementaires applicables à ces différentes zones viennent se surajouter à celle du règlement.

| ZONE ROUGE R : zones inondables naturelles, peu ou pas urbanisées, d'aléa indifférencié | |
|---|---|
| **Interdits** | **Autorisés sous conditions** |
| Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-contre et notamment :<br>- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.<br>- Les constructions nouvelles et les créations de logements.<br>- Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE lorsqu'elle a été définie.<br>- La création et l'extension des sous-sols.<br>- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.<br>- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.<br>- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.<br>- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants.<br>- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marchés….) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques. | - Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture…)<br>- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.<br>- Les modifications de constructions existantes sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire) et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.<br>- L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 $m^2$ d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :<br>- que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;<br>- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;<br>- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.<br>- L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles jusqu'à 30% de l'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :<br>- que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;<br>- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;<br>- et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. |

| | |
|---|---|
| | Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux…).<br>- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1er plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.<br>- Les forages AEP.<br>- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. 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 en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.<br>- Les piscines au niveau du terrain naturel ; un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.<br>- La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m.<br>- Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce de crue.<br>- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.<br>- La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve :<br>- que la sous-face des planchers soit calée à la |

| | |
|---|---|
| | cote de la PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;<br>- que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.<br>✎ L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.<br>✎ Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l' écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.<br>✎ La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.<br>✎ La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.<br>✎ L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.<br>✎ L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE.<br>✎ Les modes culturaux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.<br>✎ Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'il s'agisse de serres en verre ou plastique sur arceaux, que leur largeur n'excède par 18 mètres (3 chapelles), qu'un espace minimal de 7 mètres les sépare dans le sens de la largeur et 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant), que chaque chapelle ait une porte à chaque extrémité, que la plus grande dimension soit dans le sens du courant, qu'elles soient pourvues de dispositifs permettant l'entrée de l'eau librement dans les serres en cas de crues.<br>Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour les protéger des corps flottants. |

| **ZONE ROUGE RU: zones inondables densément urbanisées, soumises à un aléa fort (zones d'écoulement principal et champs d'expansion des crues où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0,50 m)** | |
|---|---|
| **Interdits** | **Autorisés sous conditions** |
| Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-contre et notamment :<br>- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.<br>- Les constructions nouvelles.<br>- Les constructions ou aménagements à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées….<br>- Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE.<br>- La création et l'extension des sous-sols.<br>- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.<br>- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.<br>- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.<br>- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.<br>- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marchés….) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques. | - La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée que si la sous-face du 1er plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.<br>- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture…).<br>- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.<br>- Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.<br>- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.<br>- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.<br>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux…).<br>- L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :<br>- que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au |

| | |
|---|---|
| | minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;<br>- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;<br>- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.<br>✎ L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles existants jusqu'à 30% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :<br>- que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;<br>- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;<br>- que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.<br>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux…)<br>✎ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou visant à la protection contre les inondations. 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 en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.<br>✎ Les forages AEP.<br>✎ Les piscines au niveau du terrain naturel ; un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.<br>✎ La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au-dessous de la côte de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes…) |

| | |
|---|---|
| | ✎ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.<br>✎ La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve :<br>- que la sous-face des planchers soit calée à la cote de la PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;<br>- que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.<br>✎ Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.<br>✎ L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.<br>Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.<br>✎ Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval et dont l'objectif serait de nature à faciliter l' écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.<br>✎ La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.<br>✎ La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.<br>✎ L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.<br>✎ L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE. |

| **ZONEBLEUE BU: zones inondables densément urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m)** | |
|---|---|
| **Interdits** | **Autorisés sous conditions** |
| Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-contre et notamment :<br>- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.<br>- Les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées…<br>- La création et l'extension des sous-sols.<br>- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs<br>- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue.<br>- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements.<br>- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants.<br>- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines….) en dehors de la période du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques. | - Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement des façades, réfection de toitures, peintures).<br>- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.<br>- Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.<br>- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.<br>- La création de logements, d'activités ou de surface habitable sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.<br>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux…)<br>- L'extension de bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve :<br>- que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;<br>- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;<br>- que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.<br>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra |

| | |
|---|---|
| | être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux…)<br>✎ La création de constructions nouvelles, sous réserve :<br>- que la sous face du 1er plancher aménagé soit calé à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;<br>- de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définies, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.<br>✎ Les piscines implantées au niveau du terrain naturel ; un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.<br>✎ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou visant à la protection contre les inondations. 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 en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.<br>✎ Les forages AEP.<br>✎ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.<br>✎ La création ou la modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au-dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes…).<br>✎ Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce de crue.<br>✎ L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.<br>✎ L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut |

| | |
|---|---|
| | être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.<br>Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.<br>- Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval et dont l'objectif serait de nature à faciliter l' écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.<br>- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.<br>- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. |

**Dispositions constructives**

Techniques particulières à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les constructions devront être fondées sans le sol de façon à résister à des affouillements, des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les matériaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes…etc) et les revêtements (sols, murs…) situés au-dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau ou correctement traités.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.

- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).
- Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.
- Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.
- En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme, favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir…)
- Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements, de façon à réduire les volumes de ruissellement et en étaler les effets.
- Une attention particulière doit être accordée aux modes culturaux, à la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements, ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

**2 – Risques liés aux feux de forêts**

La commune de Castries est classée en risque feu de forêt. Nous rappelons ici les obligations en matière de débroussaillement, édictées par le Code forestier d'une part et par l'arrêté préfectoral en date du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005.

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

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;

b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, un Plan Local d'Urbanisme approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme à savoir Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, Association Foncière Urbaine ;

d) Terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, à savoir terrain de camping, parc résidentiel de loisirs…

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

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

**L'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 «Prévention des incendies de forêts - Débroussaillement 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 débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

a) Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de la construction ou de la limite du chantier ou de l'installation, le Maire pouvant par arrêter 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 - Débroussaillement et maintien en état débroussaillé » est joint en annexe au règlement du PLU.**

**3** – Risques de retrait-gonflement des argiles

La commune de Castries est concernés par l'aléa « retrait gonflement des argiles ». Figurent en annexe au présent règlement de PLU :

- la cartographie de l'aléa établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières ;
- les dispositions constructives à adopter en fonction des cas (dispositions constructives forfaitaires pour les maisons individuelles réalisées hors opérations d'ensemble ; dispositions constructives résultants d'études géotechniques préalables pour les autres projets de constructions hors bâtiments annexes non accolés ou bâtiments à usage agricole).

## ARTICLE 6 : LEXIQUE

**Attique :**
Le terme attique désigne le dernier étage d'une construction qui ne couvre qu'une partie de l'étage inférieure et est donc située en retrait du reste de la façade.

**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, le chemin de desserte par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

**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.

**Alignement :**
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe :**
L'annexe est un bâtiment 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 ne sont pas des annexes.

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

**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 est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës), sur une longueur pouvant être définie par le règlement.

**Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, balcons en saillie inclus, mais hors débords de toitures et terrasses.
Constituent de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture….), mais également les bassins de piscines.

**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….

**Extension :**
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**Limites séparatives :**
Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies….) es 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.

**Surface de plancher**
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. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. La surface de plancher se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1er mars 2012.

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

**Unité foncière :**
Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

**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 : DIVISIONS FONCIERES

Les divisions de terrains bâtis ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver, au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

# TITRE II
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE UA

**Caractère de la zone**

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre ancien de Castries, principalement affectée à l'habitat, ainsi qu'aux services et activités divers qui lui sont liés.
Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu et alignées sur les voies publiques.
Le règlement vise à la conservation du caractère du centre ancien du village.

La zone UA est pour partie incluse dans les secteurs affecté par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 610 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'habitations, 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 UA est classée en secteur remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme ; elle est à ce titre soumise aux dispositions des articles R. 421-23** (déclaration préalable aux travaux) **et R. 421-28** (permis de démolir obligatoire) **du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, aux dispositions spécifiques du Titre VI du présent règlement.**

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

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

**Sont interdits**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat au delà de 100 $m^2$ de surface de plancher.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 suivant.
- Les carrières.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Le long de la voie repérée aux documents graphiques (portion de l'Avenue de Montpellier), toute construction non réalisée dans les conditions définies à l'article 2 suivant.

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

**Peuvent être autorisés :**

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 $m^2$, de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- 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 volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures routières, ferroviaires et assimilées, même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA, sous réserve de justification technique.

Par ailleurs, tout programme de logements comportant 600 $m^2$ ou plus de 600 $m^2$ de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers 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 logements de l'opération.

De même, en cas de division d'une unité foncière non soumise à permis d'aménager, le quota d'un tiers de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine.

Le long de la portion de voie publique majeure repérée aux documents graphiques comme « linéaires d'activités » , le rez-de-chaussée des constructions implantées le long de ces linéaires doivent être obligatoirement affectés à des commerces, bureaux, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation s'impose aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée et s'établit sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux vélos, accès aux étages ou au stationnement souterrain….

## 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 et de protection civile ; la largeur minimum est fixée à 3,00 m pour les voies en sens unique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

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

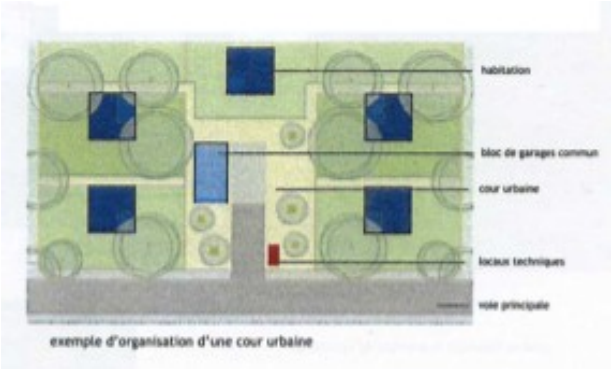
L'accès direct sur la RD 610 est réglementé et limité à un seul accès par construction.

**Voirie**

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

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 ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement, et dans ce cas on privilégiera les aménagements de type cours urbaines (voir exemple d'organisation de cours urbaine ci-contre).



exemple d'organisation d'une cour urbaine

En tout état de cause, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre (véhicules privés et véhicules des services publics et notamment de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets) puissent faire demi-tour et comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de Montpellier Méditerranée Métropole.

Elles doivent en outre prévoir, le cas échéant, l'intégration d'un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

## 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 (abri de jardin, remise…..).

**Eaux usées**

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

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Castries.

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 du service assainissement.

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

**Eaux pluviales**

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

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 à la limitation des débits évacués de la propriété.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

**Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

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

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

**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.

**Déchets**

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement ou local destiné au remisage du ou des conteneurs de collecte des déchets, d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Montpellier Méditerranée Métropole.

## Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. L'alignement s'entend hors débords de toiture, autorisés en saillie sur l'espace public dans la limite de 0,50 m de profondeur, et hors balcons autorisés en saillie sur le domaine public dans la limite de 0,30 m et uniquement à partir du 1er étage.

Toutefois, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :
- 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 projet permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, sur le même fond ou le fond voisin, dans le but de former une unité architecturale.
- Le projet porte sur la surélévation d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement.
- La construction consiste en un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Il existe en bordure de voie ou d'emprise publique un muret identifié comme devant être conservé.

Dans les deux premiers cas, le recul ne devra pas excéder 2 mètres.

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

**Cas particuliers :**

- Piscines : les piscines devront être implantées en recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris conteneurs…), : installation libre pour des raisons technique de fonctionnement ou de sécurité et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement

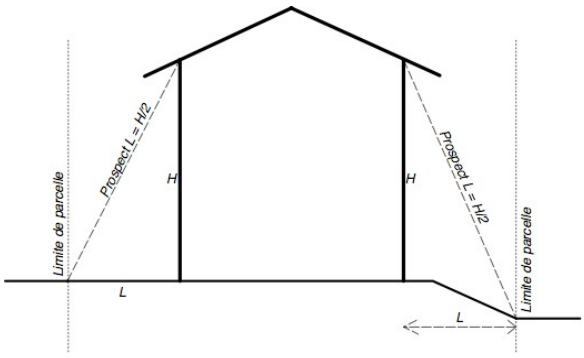
## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**1 - Dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement :**

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Lorsque le projet intéresse au moins un côté d'îlot.
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 3,00 mètres (L ≥ H/2, minimum 3,00 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.




**Cas particuliers :**

- Piscines : les piscines ne dépassant par 0,60 m par rapport au terrain naturel devront respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives ; les piscines excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : installation libre pour des raisons technique de fonctionnement ou de sécurité.

**2 - Dans la bande de constructibilité secondaire au delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement** :

Interdiction de construire dans un souci de préservation des cœurs d'ilots, à l'exception des piscines qui devront toutefois respecter un recul minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des aménagements ou constructions peuvent être autorisés lorsque le projet permet de créer une séquence remarquable sur la rue.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines.

## Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 80% de la superficie de la dite unité foncière.

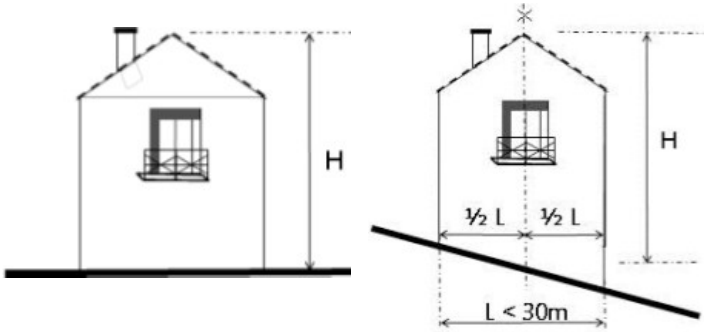
Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'aménagement, à la réhabilitation, au changement de destination ou la reconstruction d'une construction existante dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU est déjà supérieure à 80% ;
- aux unités foncières de moins de 200 m$^2$ de surface.

## Article 10 – Hauteur maximum des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires 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 12,50 m avec au plus 3 niveaux (R+2).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus ; la partie en élévation ou en décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Pour conserver le caractère du centre ancien, les règles de hauteur seront adaptées aux volumes bâtis existant sur les parcelles voisines.
La hauteur du bâtiment ne pourra ainsi excéder la hauteur du plus haut des deux bâtiments ou immeubles voisins situés du même côté de la voie, avec une tolérance de +1,00 mètre, dans la limite de la hauteur totale maximale fixée ci-dessus.

## Article 11 – Aspect extérieur

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou commercial.

### A - Restauration des bâtiments anciens

#### PRINCIPES GENERAUX

Les édifices anciens (avant 1950) sont caractérisés par l'emploi des matériaux traditionnels : la pierre, la chaux, les sables, le bois, la tuile, le zinc… Les projets de réhabilitation utiliseront donc ces matériaux.

Les éléments en pierres appareillées, encadrements de baies, marches notamment, seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux qui ont servi à leur construction.

Les éléments défigurant la façade tels que percements disproportionnés, balcons, grilles, fils inutiles, descentes d'eaux usées, coffres extérieurs de rideaux roulants, climatiseurs… seront systématiquement supprimés, déplacés ou masqués lorsque leur implantation les laisserait visibles en façade ou en toiture.

#### FACADES

**1** - Composition architecturale – nouveaux percements

La conception architecturale initiale sera privilégiée dans le choix de la recomposition de la façade, pour préserver un patrimoine historique sans le dénaturer. Éventuellement, avec accord du Service Départemental de l'Architecture, en cas de réhabilitation importante de qualité, on pourra privilégier la période la plus intéressante (dans le cas de façades totalement recomposées au XIX$^{ème}$ siècle par exemple).

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme. En général la taille des baies va en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage et les travées horizontales sont de même hauteur. Le rythme des percements sur les façades voisines est aussi important pour l'harmonie générale de l'ensemble urbain. Tous ces éléments doivent être pris en compte dans la composition de la façade notamment en cas de nouveaux percements.

La dénaturation de façades anciennes par l'introduction de faux éléments anciens n'est pas autorisée. La réouverture d'anciennes baies bouchées, datant de l'époque de construction, est autorisée à la condition que cette époque de construction soit la plus marquante et la plus cohérente sur la façade existante.

Le traitement des nouvelles ouvertures sera similaire à celui des baies existantes, en particulier encadrement de baie. La taille des nouvelles baies est déterminée par les alignements et symétries et non comme bien souvent par les dimensions de menuiseries standardisées. En étages, les nouvelles fenêtres reprendront la forme des fenêtres de l'étage.

Les percements de baies commerciales au rez-de-chaussée devront laisser des parties de mur maçonné de 50 cm de large minimum.

**2 - Ravalement**

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservé et restauré ou repris à l'identique : modénature en pierre, menuiseries, ferronneries…

Les éléments défigurant la façade tels que percements disproportionnés, balcons, appuis de baies en débords, grilles, fils inutiles, descentes d'eaux usées, coffres extérieurs de rideaux roulants, climatiseurs… devront êtres ôtés ou intégrés suivant le cas. Les fils seront reposés en suivant les éléments de composition de la façade. Les fils ne seront pas fixés sur les parties moulurées des balcons ou encadrements ; ils seront posés de préférence sur les balcons.

Sur les bâtiments anciens, les enduits récents (après 1950) avec effets décoratifs type coup de truelle, stries, écrasement… souvent appelés « enduits rustiques » devront être décroûtés, de même les enduits plastiques.

➥ Ravalement partiel (peinture) avec conservation de l'enduit existant

- Sur un enduit à la chaux : on utilisera pour le ravalement des badigeons de chaux aérienne naturelle colorés par des colorants minéraux ocres ou terres ou des peintures silicates
- Sur un enduit au ciment : la chaux ne peut être employée et on utilisera uniquement une peinture minérale au silicate (moins de 5% d'organique).

L'emploi de peinture à base de résine ou d'enduit plastique est interdit.

Les anciens décors (datant de la fin du XIX$^{ème}$ siècle et du début du XX$^{ème}$) seront relevés et redessinés au badigeon de chaux ou avec une peinture minérale.

➥ Ravalement complet (décroutage de l'enduit existant)

La décision de traiter le parement en pierres apparentes ou en enduit se prendra après l'analyse architecturale de la façade entière, selon la composition du mur d'une part et en fonction de la modénature d'autre part. La présence d'encadrements de baies en pierres appareillées et en légère saillie du mur indique un bâtiment conçu dès l'origine pour être enduit ; l'enduit, protégeant un parement composite, moins étanche, venait se bloquer contre les parties en pierres de taille.
Les parements taillés et finement appareillés avec joints rectilignes devront rester apparents. Les moellons grossièrement équarris devront être enduits.
Certaines façades, récemment décroûtées abusivement, devront, lors du prochain ravalement, être ré-enduites.

Exception sera faite pour les bâtiments agricoles et les remises gardant cette fonction et pour quelques bâtiments anciens (avant le XVIII$^{ème}$ siècle) avec encadrements de baies au nu du mur extérieur, dont le parement, en pierres non taillées, a été conçu à l'origine pour rester apparent. Pour des raisons de cohérence historique, ces façades pourront rester en pierres apparentes, après accord du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

➥ Traitement de la pierre apparente

Les pierres abîmées seront réparées avec un mortier pierre ou si la détérioration est trop importante, remplacées en recherche par des pierres similaires.
Le nettoyage de la façade sera doux, préservant les moulures les plus fines et le calcin des pierres (eau basse pression, 2 bars maximum, excluant tout procédé abrasif). Les moulures fragiles seront reminéralisées.
Les joints entre pierres seront à la chaux naturelle, chaux grasse de préférence et réalisés au nu des pierres (non creusés) et teintés de la même couleur que celles-ci. L'utilisation du ciment des bâtards, des ciments à maçonner et des chaux NHL 5 est interdite.
Les façades anciennes (avant le XVIII$^{ème}$) conservées après accord en moellons apparents (voir ci avant) seront réalisées à pierres vues, les joints ne devant pas être creusés.

➥ Traitement des enduits

Les enduits seront composés de chaux naturelle. Ils seront réalisés en 3 couches : accrochage (gobetis), corps d'enduit et finition. Les 2 premières couches contiendront de la chaux hydraulique naturelle, la dernière couche sera composée de chaux aérienne. On utilisera comme sable de la recoupe de pierres de Castries ou, de préférence, des sables de couleur proche de la pierre.
Les produits industriels peuvent être utilisé à condition d'être composés uniquement de chaux naturelle hydraulique dans le gobetis et aérienne dans la dernière couche de finition.
La finition sera à priori taloché fin, si la chaux est aérienne. La finition peut être éventuellement grattée finement, seulement si la chaux est hydraulique. Les finitions ne seront jamais matièrées ni écrasées, ni de style « rustique ». Les décors préexistants seront engravés en légère dépression dans l'enduit : faux appareillages, faux joints horizontaux, fausses chaînes d'angle, bandeaux,...
L'emploi d'enduit au ciment, de bâtards, d'enduits plastiques est strictement interdit.

➥ Couleur

L'unité colorée de Castries est donnée par la forte présence de la pierre de Castries.
Les mortiers utilisés pour les façades seront teintés en général dans la masse par de la recoupe de pierres de Castries ou, de préférence, par des sables de couleur proche de la pierre.
Les badigeons décoratifs seront teintés par des terres de Sienne, des ocres de jaunes à orangers pâles pour réaliser un camaïeu de beiges proches de la couleur des pierres de Castries.
Les façades contiguës seront légèrement contrastées. Les couleurs et les contrastes agressifs sont interdits. Néanmoins des teintes plus soutenues pourront êtres utilisées sur des surfaces très limitées, en fond de loggias par exemple.

## ELEMENTS D'ARCHITECTURE

**1** - Modénatures

Les modénatures existantes (corniches moulurées, bandeaux horizontaux, encadrements de baie, balcons, pilastres d'angles....), réalisées en pierres taillées ou en mortier pierre, seront restaurées en pierre (voir ci avant traitement de la pierre apparente) ou éventuellement au mortier de chaux pierre en reconstituant les moulures.
Les appuis de baies débordant ou en carrelage sont interdits et seront supprimés. Des appuis en pierre de taille ou en dalles de pierre minces de 2 cm sont recommandés.
Les arcades ne sont autorisées que si elles sont en pierres appareillées, pas en béton.

**2** - Soubassement

Les soubassements seront conservés, restaurés en pierres appareillées ou sur les bâtiments plus modestes, seront réalisés avec un enduit respirant (chaux + sable + pouzzolane) et pourront être laissés couleur grise.

**3 - Seuils et marches**

Les seuils et marches seront en pierre, éventuellement en ciment lissé. L'emploi de carrelage est interdit.

**4 - Balcons et balconnets**

La création de balcon doit être réalisée dans la composition générale de la façade et à l'identique des balcons déjà en place, par exemple prolongement d'un balcon devant une fenêtre transformée en porte-fenêtre. Par contre elle est interdite lorsqu'elle perturbe l'ordonnancement de la façade ou lorsque le nouveau balcon est de type différent de ceux qui préexistent par exemple.

Les balcons en saillie sur le domaine public ne sont autorisés qu'à partir du 1$^{er}$ étage et dans la limite de 30 cm de profondeur. Des balcons composés de dalles en pierre supportées par une structure en fer sont recommandés si la façade n'a pas déjà de balcons en pierre que l'on puisse copier.

## MENUISERIES

Les menuiseries seront réalisées dans la totalité de l'ouverture maçonnée. Dans tous les cas, c'est la menuiserie qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse, tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but étant interdit.

Les menuiseries seront en bois, avec serrureries métalliques sauf sur les vitrines commerciales sur lesquelles le fer et l'aluminium pourront être acceptés.

Lorsqu'elles datent de l'époque de construction, les menuiseries seront restaurées ou restituées dans leur forme.

**1 – Fenêtres**

Les fenêtres seront à deux ouvrants avec petits bois et à grands carreaux, sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à 1 vantail avec vitrage grand jour. Les très petits carreaux sont proscrits sauf sur exceptions sur quelques menuiseries du XVIII$^{ème}$ siècle.

**2 - Volets**

En bois, les volets seront soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade. Leur dessin s'inspirera des modèles anciens présents sur la commune. Les ferrures seront à pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets.
Les barres et écharpes (Z) sont interdites.
Les persiennes métalliques anciennes (avant 1940) repliables en tableaux pourront être conservées.
Les volets roulants sont interdits devant les ouvertures anciennes. Sur des parties récentes de bâtiment, ils pourront être acceptés à condition que le coffre soit placé à l'intérieur du bâtiment ou éventuellement dans l'épaisseur du mur (en recul de 5 cm minimum) et dissimulé par un lambrequin.

**3 - Portes d'entrée**

Les portes d'entrée anciennes seront conservées et restaurées dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des portes en accord avec le style ou l'époque de construction du bâtiment. Pour cela, le menuisier s'inspirera des nombreuses portes encore en place sur le centre ancien de Castries.

**4 - Portails de garages**

Les portails de garage seront en bois à larges planches verticales ou à panneaux moulurés.

**5 - Vitrines commerciales**

Les devantures anciennes en placage du XIX$^{ème}$ siècles seront restaurées.

De façon générale, la création de nouvelles vitrines devra tenir compte de l'ordonnancement de la façade (voir ci-avant composition de la façade). La création d'un même local commercial s'étendant sur plusieurs maisons ancienne devra faire apparaître en façade les divisions parcellaires. Les piliers et trumeaux anciens disparus lors de transformations antérieures devront être rétablis lorsque la vitrine a été élargie. Les stores, bannes, bavettes bandeaux couvrant toute la largeur de la boutique sont interdits ; ces éléments seront décomposés par travées.

Les seuils de boutiques seront réalisés en pierre ou en béton lissé. En aucun cas le carrelage ne doit déborder sur l'extérieur ; il s'arrêtera sous la porte.

Les vitrines seront réalisées à la taille exacte de la baie, 15 cm minimum en retrait par rapport au nu de la façade. Elles peuvent être en bois, en acier ou aluminium laqués. Eventuellement un rideau métallique de protection à mailles ajourées pourra être installé à l'intérieur de la vitrine, laissant celle-ci visible sur l'extérieur. Le coffre ne devra pas dépasser sur l'extérieur ; il sera éventuellement placé dans l'épaisseur du mur et dissimulé par le panneau de l'enseigne. On évitera les couleurs trop vives.

**6 – Peinture**

Les menuiseries seront peintes, les lasures et les vernis transparents sont exclus sauf pour quelques portes d'entrée en bois noble qui pourra être laissé apparent, protégé par une lasure, huile dure ou cire.

Les couleurs utilisées sur les menuiseries reprendront les couleurs du nuancier de la commune : vert, vert bleu, gris, bleu gris, bleu vert, rouge foncé. Le bleu violet (provençal) est interdit. Les couleurs ne seront pas employées pures, elles seront rompues avec de la terre de sienne naturelle. On utilisera un dégradé de la même couleur sur les différents éléments à peindre : très clair sur les fenêtres, dans les tons moyens sur les volets et dans des tons sombres sur les portails de garage, les portes d'entrée, les ferronneries de balcons et les vitrines commerciales.

## FERRONNERIE

Tous les éléments de ferronnerie en aluminium sont interdits.

Les éléments anciens de ferronnerie ou serrurerie de qualité (heurtoirs de portes, ferrure de volets, poulies….) seront maintenus en place ou réemployés.

**1 - Grilles anti-effraction**

Les grilles anciennes seront restaurées, les grilles à créer seront composées de barreaux verticaux placés entre les tableaux de la baie à protéger, 5 cm minimum dans l'épaisseur du mur.

**2 - Garde-corps**

Les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés.
Lorsque la création d'un élément de ferronnerie sera nécessaire, celui-ci sera prioritairement réalisé en récupérant des matériaux anciens de la région ou en utilisant des modèles similaires ; au pire on utilisera des barreaux verticaux situés sur un même plan (interdiction des balcons de style andalou).

**3 - Peinture**

Les ferronneries de balcons seront peintes en gris ou de la même couleur que les volets mais d'un ton soutenu.
Les éléments de serrurerie seront peints de la même couleur que les menuiseries.

## DIVERS

**1** - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans un mur ou placées à l'intérieur du bâtiment.

**2 - Compteurs**

Les compteurs de gaz et d'électricité devront êtres regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.

**3 - Climatiseurs**

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits
Ils seront de préférence placés en comble. Eventuellement, ils pourront êtres dissimulés derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets. Ils ne devront en aucun cas déborder du mur de façade.

**4 – Paraboles**

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public

**5- Capteurs solaires**

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments anciens (parties de murs ou toitures) est interdite.

## TOITURE

Les toitures seront en tuile canal de terre cuite, couleur ocre rosé. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques (sauf dans le cas d'anciennes toitures en « tuiles mécanique de Marseille »), les tuiles romaines composées (comprenant une partie ronde et une partie plate) sont interdites.

Lors de restaurations, les tuiles anciennes en bon état seront récupérées. Les tuiles neuves seront placées en « courant » tandis que les tuiles anciennes seront réemployées comme « couvert ».
Les plaques de « sous toiture » (éternit, flexotuiles, panotuile…) ne seront pas visibles.

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %.

**1 – Puits de lumière, châssis et toitures-terrasses**

Si la conservation des toitures anciennes est la règle de base, sont néanmoins autorisées la création de puits de lumière et l'ouverture de petits châssis.

Les terrasses situées en dernier étage sont autorisées à condition d'être couvertes par la toiture en tuile sous forme de loggias en façade. Toutefois, et en cas de besoin pour l'habitation, des terrasses en toitures peuvent être autorisées en cœur d'îlots, non visibles du domaine public.

La pose d'oriels en bois est acceptée, sur les balcons, devant les baies altérées ou devant de larges baies nouvellement crées si elles n'altèrent pas à la composition de la façade. Leur saillie sera égale à celle des balcons en partie basse et pourra s'élargir de 20 cm au dessus du garde corps.

**2 - Eléments de toiture**

Les ouvrages techniques (châssis de toit….) sont soumis à autorisation.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites de la même manière et dans la même couleur que la façade.

Les sorties de ventilations seront habillées comme une souche de cheminée classique et enduites de la même manière que la façade.

Aucun conduit en façade ne sera admis.

**3 - Génoises**

Les génoises seront si nécessaire réparées avec du tuileau (terre cuite pilée) puis laissées naturelles couleur tuiles (peinture rouge interdite).

**4 - Zinguerie**

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en terre cuite vernissée. Les éléments en PVC sont interdits.
Les descentes d'eaux pluviales en façade seront verticales à l'exclusion de tout coude.
Les solins seront réalisés en zinc ou maçonnés. L'emploi en apparent de matériaux tels que baguettes d'aluminium, de PVC, de feuille d'aluminium (calendrite) est interdit.

## CLÔTURES

Les clôtures devront êtres composées dans un esprit de simplicité.

Elles seront constituées par des murs en pierres rejointées ou en maçonnerie enduite (voir plus haut traitement des enduits).

Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit de murs en pierre ou maçonnés alignés sur la hauteur des murs voisins et surmontés de grilles en fer forgé à barreaux verticaux,
- soit de murs de préférence en pierres rejointées (à joints peins) sinon enduits à la chaux (voir plus haut traitement des enduits).

Un effet d'unité sera recherché dans chaque rue ; on ne recherchera pas à sa différencier des murs voisins si ils sont cohérents.

## B – Constructions neuves

### PRINCIPES GENERAUX

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale (pour les prescriptions voir B - Restauration de bâtiments existants). Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume. La composition de la façade, notamment, tiendra compte des rythmes de percements sur ses voisines.
Le vocabulaire architectural sera soit contemporain, soit de style traditionnel (XIX$^{ème}$ siècle).

### VOLUME

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier parallélépipèdes), s'adapter aux tracés existants sur le terrain et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins.

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

### FACADES

L'objectif est de faire perdurer l'unité de couleur existante pierres pour les murs et gris verts et bleus pour les boiseries.

Les façades seront principalement en maçonnerie ou bois enduits : la finition des enduits sera talochée, lisse éventuellement gratté fin si la finition est à la chaux hydraulique (pas d'enduits matièrés, ni écrasés, ni à la tyrolienne..).

Les pierres laissées apparentes proviendront des carrières de Castries, elles seront taillées et appareillées avec des joints rectilignes, réalisés à fleurs et non creusés composés d'un mortier de chaux naturelle et de recoupe de pierres ou, de préférence, de sables de teinte proche de la teinte de la pierre.

L'unité colorée de Castries est donnée par la forte présence de la pierre de Castries.
Les mortiers utilisés pour les façades seront teintés, en général dans la masse, par de la recoupe de pierre de Castries ou des sables de teinte proche. Les badigeons ou peintures minérales de finition seront teintés par des terres de Sienne, des ocres de jaunes à orangers pâles pour réaliser un camaïeu de beiges proches de la couleur des pierres de Castries. Les façades contiguës seront légèrement contrastées. Les couleurs et les contrastes agressifs sont interdits. Néanmoins des teintes plus soutenues pourront êtres utilisées sur des surfaces très limitées, en fond de loggias par exemple.

Les balcons en saillie sur le domaine public ne sont autorisés qu'à partir du 1$^{er}$ étage et dans la limite de 30 cm de profondeur.

Les oriels pourront avancer de 50 cm à partir du niveau du garde corps. Les nouveaux balcons seront créés soit en pierre de taille massive moulurée, soit en dalles de pierres dures soutenues par une structure en fer inspirée des modèles anciens. Les balcons en béton ne sont pas admis. Il est conseillé de rapporter une moulure en pierre devant les balcons en béton existants si l'architecture est de pastiche.

## DIVERS

**1** - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans un mur ou placées à l'intérieur du bâtiment.

**2 - Compteurs**

Les compteurs de gaz et d'électricité devront êtres regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.

**3 - Climatiseurs**

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits
Ils seront de préférence placés en comble. Eventuellement, ils pourront êtres dissimulés derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets. Ils ne devront en aucun cas déborder du mur de façade.

**4 – Paraboles**

L'implantation paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public

**5 - Capteurs solaires**

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite tant en façade qu'en toiture.

## TOITURE

Les toitures seront en tuile canal de terre cuite, couleur ocre rosé. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles romaines composées (comprenant une partie ronde et une partie plate) sont interdites.

Les plaques de « sous toiture » (éternit, flexotuiles, panotuile…) ne seront pas visibles.

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures seront principalement à 2 pentes descendant vers la rue. Les grandes toitures à 4 pans seront évitées.

**1 - Toitures-terrasses**

Les toitures terrasses peuvent être autorisées en cœur d'ilot, non visibles de l'espace public.

**2 - Eléments de toiture**

Les ouvrages techniques, les châssis de toit sont soumis à autorisation et doivent s'insérer harmonieusement dans la toiture :
- respecter la pente,
- laisser une surface en tuile suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites de la même manière et dans la même couleur que la façade.

Les sorties de ventilations seront habillées comme une souche de cheminée classique et enduites de la même manière que la façade.

Aucun conduit en façade ne sera admis.

**3 – Zinguerie**

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, le dauphin en partie basse en fonte. Les éléments en PVC sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales en façade seront verticales à l'exclusion de tout coude.

Les solins seront réalisés en zinc ou maçonnés. L'emploi en apparent de matériaux tels que baguettes d'aluminium, de PVC, de feuille d'aluminium (calendrite) est interdit.

## CLÔTURES

Les clôtures devront êtres composées dans un esprit de simplicité. Elles seront constituées dans les zones les plus denses par des murs en pierres, ou en maçonnerie enduite (voir plus haut traitement des enduits). La hauteur vers la rue ne pourra dépasser 1,20 m, sauf si le mur doit s'accoler sur des murs de clôtures existants de hauteur supérieure. Dans ce cas, il s'alignera sur la hauteur du mur voisin le plus bas. Ce mur pourra être surmonté d'une grille réalisée dans un esprit de simplicité par des barreaux métalliques verticaux situés sur un même plan et dont l'extrémité pourra être ouvragée. La hauteur maximum de l'ensemble (muret + grille) ne pourra dépasser 1,60 mètres, seulement si cela permet de s'aligner sur une clôture voisine existante de bonne facture.
Un dessin de grille de style contemporain pourra être accepté avec accord du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

**C – Equipements publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions des A et B ci-avant ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## Article 12 – Stationnement

**Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m (2,10 m en cas de stationnement linéaire le long d'une voie) et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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

**Pour les véhicules automobiles**

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement par logement. Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

- Pour les commerces :
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 200 $m^{2.}$
- Pour les commerces de surface de vente supérieure à 200 $m^2$ : 1 place de stationnement par tranche de 60 $m^2$ de surface de plancher commencée.

- Pour les bureaux, équipements publics : une place de stationnement par tranche de 30 $m^2$ de surface de plancher commencée.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

- Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite : une place de stationnement pour 2 lits.

- Pour les établissements scolaires et d'enseignement : 1 place de stationnement par classe pour le 1$^{er}$ degré et 2 places de stationnement par classe pour le 2$^{nd}$ degré.

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

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

précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

**Pour les deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements et les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1er sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

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

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

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

Pour toute opération de construction ou d'aménagement, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière support du projet doivent être maintenus non imperméabilisés, dont la moitié au moins en pleine terre et plantés.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

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

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

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

Supprimé

# ZONE UB

**Caractère de la zone**

La zone UB correspond à la zone d'extension du centre ancien de Castries.
Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'habitat, de service et d'équipements publics, à caractère semi-continu.

La zone UB est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 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'habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

**La zone UB comporte un certain nombre d'éléments remarquables à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme** ; ces éléments (bâtis remarquables, alignements remarquables, séquences remarquables, jardins….) sont soumis aux dispositions des articles R. 421-23 (déclaration préalable aux travaux) et R. 421-28 (permis de démolir obligatoire) du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, aux dispositions spécifiques du Titre VI du présent règlement. Sont concernées les parcelles suivantes :

| Rue | Parcelles cadastrales |
|---|---|
| Avenue du 8 Mai 1945 | A565, A566, A569, A1435 |
| Avenue de Montpellier | A586, A587, A588, A589 |
| Rue du Gilet Rouge | A631, A632, A633, A639, A640, A854, A2164 |
| Impasse du Rossignol | A171, A1521, A2089, A2091, A168, A166, A796, A2090 |
| Rue des Aires | A1919, A1064, A147 |
| Rue des Aires | A133, A137, A1479, A1988, A127, A1572 |
| Rue des Arceaux | A135, A136, A138, A139, A26, A27, A29, A32, A1982, A1863 |
| Avenue de la Gare | A0548 |
| Avenue de la Coopérative | A0705 |
| Impasse des Oiseaux | A0174 |
| Rue du Cours Complémentaire | A1570 |
| Rue du Cours Complémentaire | A1809 |
| Avenue de la Gare | A556 |
| Rue du Cours Complémentaire | B1003 |
| Avenue de la Cave Coopérative | A1917 |
| Avenue de Sommières | A0160 |
| Avenue de Sommières | A0155, A0156 |
| Rue du Cours Complémentaire | A0638 |
| Avenue de la Gare | A546, A1996, A1997 |
| Rue Sainte Catherine | A555 |

| | |
|---|---|
| Rue des Aires (V3) | A192, A1003, A23 |
| Rue de la Taillade (V4) | B1213, B1214 |
| Rue de la Taillade (V5) | A1025 |
| Rue de la Taillade (V6) | A207 |
| Rue de la Taillade (V7) | B1906 |
| Rue des Aires (V8) | A155 |
| Rue des Aires (V9) | A148 |
| Rue du Cours Complémentaire (V10) | A161 |
| Avenue de la Cave Coopérative (V11) | A1490, A1489, A1488, A1486, A1487, A689, A692, A695, A696, A699 |
| Rue Sainte Catherine (V12) | A562 |
| Rue Sainte Catherine (V13) | A555, A2087, A2088 |
| Avenue de la Gare (V14) | A544, A546, A547, A1997, A1996 |

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

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

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat au delà de 100 $m^2$ de surface de plancher.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 suivant.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes
- Le long des « linéaires d'activités » repérés aux documents graphiques, toute construction non réalisée dans les conditions définies à l'article 2 suivant.

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

**Peuvent être autorisés :**

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 $m^2$, de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- 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 volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures routières, ferroviaires et assimilées, même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UB, sous réserve de justification technique.

Par ailleurs, tout programme de logements comportant 600 $m^2$ ou plus de 600 $m^2$ de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers 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 logements de l'opération.
De même, en cas de division d'une unité foncière non soumise à permis d'aménager, le quota d'un tiers de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine.

Le long de la portion de voie publique majeure repérée aux documents graphiques du PLU comme « linéaires d'activités », le rez-de-chaussée des constructions implantées le long de ces linéaires doivent être obligatoirement affectés à des commerces, bureaux, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation s'impose aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée et s'établit sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux vélos, accès aux étages ou au stationnement souterrain….

## 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 et de protection civile ; la largeur minimum est fixée à 3,50 m pour les voies en sens uniques et 5,50 m pour les voies à double sens de circulation.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

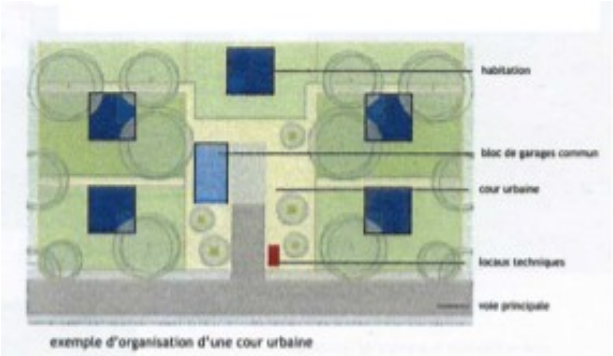
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

L'accès direct sur la RD 610 est réglementé et limité à un seul accès par construction. Il peut être interdit lorsqu'il existe un accès à partir d'une voie secondaire ouverte à la circulation publique.

**Voirie**

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

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 ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement, et dans ce cas on privilégiera les aménagements de type cours



exemple d'organisation d'une cour urbaine

urbaines (voir exemple d'organisation de cours urbaine ci-contre).
En tout état de cause, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre (véhicules privés et véhicules des services publics et notamment de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets) puissent faire demi-tour et comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de Montpellier Méditerranée Métropole.
Elles doivent également prévoir, le cas échéant, l'intégration d'un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

## 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 (abri de jardin, remise…..).

**Eaux usées**

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

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Castries.

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 du service assainissement.

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

**Eaux pluviales**

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

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 à la limitation des débits évacués de la propriété. 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.

Pour les parcelles de superficie supérieure à 1 500 $m^2$ et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle devront être mises en œuvre sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour information, la norme applicable au 01/01/2015 est de 120 $l/m^2$ imperméabilisé). Les solutions techniques préconisées sont notamment les suivantes : stockage en citerne, stockage en structure réservoir poreuse, toits stockants, bassin de rétention sec (pour les superficies supérieures à 2 500 $m^2$).

**Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être, dans la mesure du possible, privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur….).

**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

**Déchets**

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement ou local destiné au remisage du ou des conteneurs de collecte des déchets, d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Montpellier Méditerranée Métropole.

## 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 :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, qu'elles soient ouvertes à la circulation automobile ou réservées à la circulation piétonne. L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.
Par ailleurs, les saillies de la façade (débords de toiture, balcons) en surplomb du domaine public sont autorisées à partir du 2ème étage et dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Les débords de toiture en surplomb du domaine public à usage de piétonnier sont en outre autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur, à l'aplomb de la façade mesurée à partir du niveau du sol du piétonnier, est supérieure à 3,0 m.

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

- Le projet permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fond ou le fond voisin, dans le but de former une unité architecturale.
- Le projet porte sur la surélévation d'une construction déjà implantée différemment.

**Cas particuliers :**

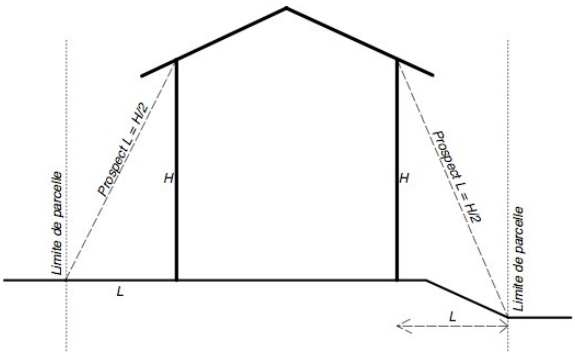
- Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris conteneurs…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne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

- Piscines : les bassins des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantés différemment, en respectant toutefois un recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les piscines excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement

- Terrasses : les terrasses non couvertes de plain pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantées différemment, sous réserve toutefois de respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les terrasses excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

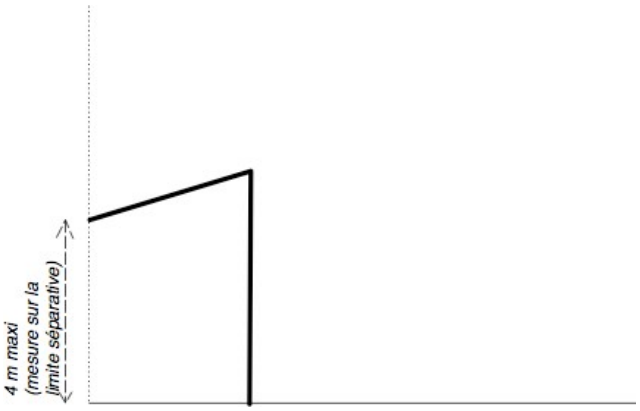
## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

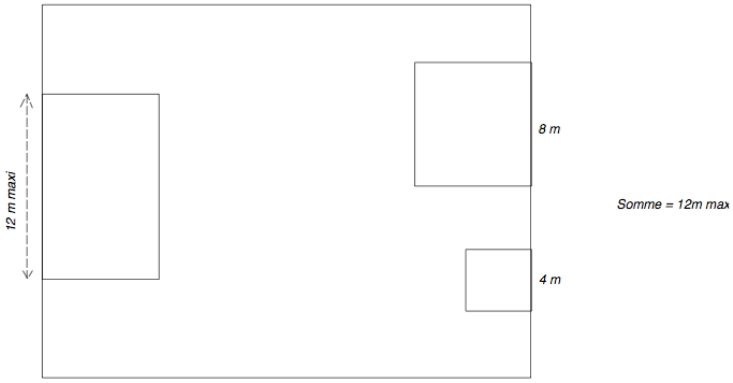
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L ≥ H/2, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- Soit lorsque la hauteur de la construction ou de la partie de construction, mesurée au droit de la limite séparative concernée, est inférieure ou égale à 4 mètres ; la dimension, mesurée sur la limite séparative, de l'ensemble des constructions qui y sont érigées ne pourra être supérieure à 12 m.




- Soit lorsque le projet de construction jouxte, sur deux tiers au moins de sa longueur, une construction de valeur ou en bon état implantée en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à +ou – 1,00 m).
- Soit lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ; cet accord doit faire l'objet d'un acte authentique établi par notaire.
- Soit dans le cadre d'une opération d'ensemble pour permettre la réalisation de maisons groupées ou jumelées, à l'exception des limites du terrain d'emprise de l'opération où seules sont autorisées les constructions dont la hauteur, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure ou égale à 4 mètres et dont la longueur, mesurée sur la limite séparative, est inférieure ou égale à 12 mètres.
- Soit lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas particulier de maisons groupées ou jumelées existantes à la date d'approbation du PLU (maisons implantées sur une ou deux limites séparatives latérales), une extension de l'existant sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée dans la limite de 4 mètres mesurés sur la limite ou sur chacune des limites séparatives, et ce une seule fois.

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

**Cas particuliers :**

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

- Piscines : les bassins des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantés différemment, en respectant toutefois un recul minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives ; les piscines excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives. Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés ; ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

- Terrasses : les terrasses non couvertes de plain pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantées différemment sous réserve toutefois de respecter un recul minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives ; les terrasses excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines.

## Article 9 – Emprise au sol

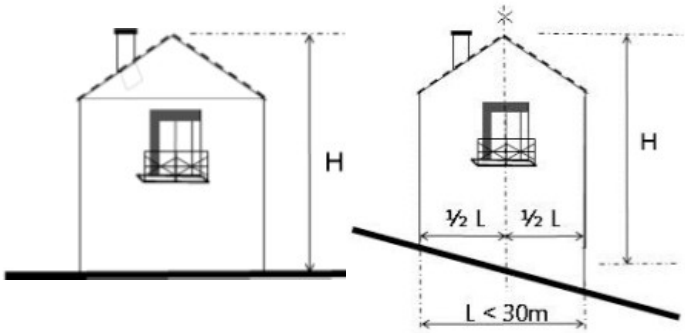
L'emprise au sol des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 80% de la superficie de la dite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique par :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination ou la reconstruction d'une construction existante dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU est déjà supérieure à 80% ;
- aux unités foncières de moins de 200 $m^2$ de surface.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires 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 12,50 m avec au plus 3 niveaux (R+2).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus ; la partie en élévation ou en décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

## 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.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion urbaine et paysagère des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

## PRINCIPES GENERAUX

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale.

Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

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

## VOLUME

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

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

## FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les ouvertures doivent avoir des proportions plus hautes que larges.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération (ton pierre de Castries). Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.

L'utilisation du bois et de la pierre en façade est autorisée dans le cadre d'un projet architectural de qualité, ne portant pas atteinte au caractère et à la qualité du site urbain.

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium…).

## DIVERS

**1** - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou muret technique.

**2** - Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité devront êtres regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique voire dans la façade sur rue du bâtiment, dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.

**3 - Climatiseurs**

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits. Ils doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**4 – Paraboles**

L'implantation de paraboles en façade sur rue ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public.

**5 - Capteurs solaires**

Dans le cas d'utilisation d'énergies renouvelables, en particulier d'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés sur des parties de murs ou de toiture non visibles de l'espace public et en dehors de toute covisibilité avec un monument historique protégé.

### TOITURE

Les toitures seront principalement à 2 pentes descendantes vers la rue. Les grandes toitures à 4 pans seront évitées. La pente des toitures n'excèdera pas 33%.

La couverture sera réalisée en tuile canal demi-rondes de terre cuite claires, couleurs ocre rosé non uniformes. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, les tuiles romaines composées (comprenant une partie ronde et une partie plate) sont interdites.

Les plaques de « sous toiture » (éternit, flexotuiles, panotuile…) ne seront pas visibles.

Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les toitures terrasses pourront être admises en fonction du projet architectural. Si elles sont vues du dessus, elles seront couvertes avec un carrelage de type pare-feuille de couleur tuile claire.

Les ouvrages techniques (dont les panneaux solaires, les châssis de toit) sont soumis à autorisation et doivent s'insérer harmonieusement dans la toiture :

- respecter la pente
- laisser une surface en tuile suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits sur les pans de toiture en co-visibilité avec le château.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation à créer seront construits le plus près possible du faîtage.
Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites de la même manière et dans la même couleur que la façade.
Les sorties de ventilations seront habillées comme une souche de cheminée classique et enduites de la même manière que la façade.

Aucun conduit en façade ne sera admis.

#### CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elle font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôture avoisinantes.

**Les clôtures sur rue** auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,00 m, mesurée à partir du niveau de la rue ; elles seront réalisées en mur plein enduit des deux côtés.

**Les clôtures en limites séparatives** auront une hauteur maximale de 2,00 m, mesurée à partir du niveau du terrain naturel ; elles seront réalisées soit en mur plein enduit des deux côtés, soit en grillage doublé d'une haie vive.

Néanmoins, la reconstruction à l'identique des murs anciens en pierres est autorisée.

#### EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## Article 12 – Stationnement

**Dispositions générales**

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

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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

**Pour les véhicules automobiles**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement au moins par logement de 40 ou moins de 40 m$^2$ de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement au moins par logement de plus de 40 m$^2$ de surface de plancher, dont une non close sur rue et perpendiculaire à la voie dans le cas d'habitat individuel,

  Nonobstant la règle définie ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

- Pour les commerces :
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 200 m$^{2.}$
- Pour les commerces de surface de vente supérieure à 200 m$^2$ : 1 place de stationnement par tranche de 60 m$^2$ de surface de plancher commencée

- Pour les bureaux, équipements publics : une place de stationnement par tranche de 30 m$^2$ de surface de plancher commencée.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

- Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite : une place de stationnement pour 2 lits.

- Pour les établissements scolaires et d'enseignement : 1 place de stationnement par classe pour le 1$^{er}$ degré et 2 places de stationnement par classe pour le 2$^{nd}$ degré.

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

**Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habita**t, il conviendra de privilégier le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et éviter le changement d'affectation du garage.
Par ailleurs, **pour toute opération de création de plus de 2 logements**, une place supplémentaire pour 2 logements devra être prévue, soit en accompagnement de la voie (stationnement latéral d'une largeur minimum de 2,10 mètres), soit en placettes de regroupement. Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Toute aire de stationnement de plus de 500 m$^2$ doit être équipée :
- de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, chaussées draînantes, noues…) ;
- de dispositifs de dépollution.

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 précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

**Pour les deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage d'habitation groupant au moins 2 logements et les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1er sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

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

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

## Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

10% au moins de la superficie de l'unité foncière d'assiette de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être maintenus non imperméabilisés, dont la moitié au moins en pleine terre et plantés.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives). Des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

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

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

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

Supprimé

# ZONE UD

**Caractère de la zone**

La zone UD correspond une zone d'extension de faible densité, essentiellement composée d'habitat individuel isolé ou groupé, de services et activités diverses.
Elle comprend quatre secteurs :
- **un secteur UD1** dont la vocation commerciale doit être maintenue ;
- **un secteur UD3** englobant le lotissement de Villemagne et comportant un sous secteur UD3a en assainissement autonome ;
- **un secteur UD4** correspondant à l'emprise d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat plus dense ;
- **un secteur UD2** correspondant au reste de la zone.

La zone UD est pour partie incluse dans les zones de risque inondation délimitée par le PPRI de l'Etang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UD est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 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'habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

La zone UD comporte un certain nombre d'éléments remarquables à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme ; ces éléments (bâtis remarquables, jardins) sont soumis aux dispositions des articles R. 421-23 (déclaration préalable aux travaux) et R. 421-28 (permis de démolir obligatoire) du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, aux dispositions spécifiques du Titre VI du présent règlement. **Il convient de se reporter au plans et fiches figurant en annexe au présent règlement.** Sont concernées les parcelles suivantes :

| Rue | Parcelles cadastrales |
|---|---|
| Avenue de la Taillade – Château d'eau | B1174 |
| Réservoir Château d'eau (V1) | B990. |
| Maison des Anglais (V2) | B982 |
| Avenue de la Gare (V15) | A498 |
| Avenue de la Gare (V16) | A508, A509 |
| Avenue de la Gare (V17) | A511 |
| Avenue du 11 Novembre (V18) | A53, A54 |

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

## Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sur les secteurs UD1 et UD2, sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat au delà de 100 $m^2$ de surface de plancher.
- Les constructions destinées à l'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
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes, exception faite des éoliennes domestiques autorisées sous conditions par l'article 2.
- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports et loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs

**Sur le secteur UD1, est en outre interdite:**

- Toute construction non réalisée dans les conditions définies à l'article 2 suivant.

**Sur le secteur UD3 incluant le sous-secteur UD3a, sont interdits:**

- La réalisation de plus d'un logement par parcelle en sous-secteur UD3a.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'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
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes, exception faite des éoliennes domestiques autorisées sous conditions par l'article 2.
- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports et loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs

**Sur le secteur UD4, sont interdits:**

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'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.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes, exception faite des éoliennes domestiques autorisées sous conditions par l'article 2.
- Les parcs photovoltaïques.
- Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports et loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs

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

**En secteurs UD1 et UD2, peuvent être autorisés :**

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 $m^2$, de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures routières, ferroviaires et assimilées, même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle des secteurs UD1 et UD2, sous réserve de justification technique.

- Les éoliennes domestiques (moins de 12,00 m sur mât ou sur bâti) sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de l'absence de nuisances sonores ou visuelles pour le voisinage et du respect des dispositions règlementaires du PLU (règles d'implantation et de hauteur notamment).

**En secteurs UD3 et UD4 et en sous-secteur UD3a, peuvent être autorisés :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures routières, ferroviaires et assimilées, même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle des secteurs UD3, UD4 et sous-secteur UD3a, sous réserve de justification technique.

- Les éoliennes domestiques (moins de 12,00 m sur mât ou sur bâti) sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de l'absence de nuisances sonores ou visuelles pour le voisinage et du respect des dispositions règlementaires du PLU (règles d'implantation et de hauteur notamment).

**En sous-secteur UD3a,** les autorisations d'urbanisme sont conditionnées à l'avis du SPANC en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

**En secteur UD1 :**

- Les rez-de-chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés à des commerces, bureaux, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux vélos, accès aux étages ou au stationnement souterrain….

**Sur l'ensemble de la zone UD,** tout programme de logements comportant 600 m$^2$ ou plus de 600 m$^2$ de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers 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 logements de l'opération.
De même, en cas de division d'une unité foncière non soumise à permis d'aménager, le quota d'un tiers de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine.

## 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 et de protection civile ; la largeur minimum est fixée à 3,50 m pour les voies à sens unique et 5,50 m pour les voies à double sens de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

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

L'accès direct sur la RD 610 est réglementé et limité à un seul accès par construction. Il peut être interdit lorsqu'il existe un accès à partir d'une voie secondaire ouverte à la circulation publique.

**En sous-secteur UD3a,** les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome existant.

**Accès en bordure des voies bordées d'arbres :**

*Cas des lotissements ou groupes d'habitations :*

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.
Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et les groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

*Cas de constructions isolées :*

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

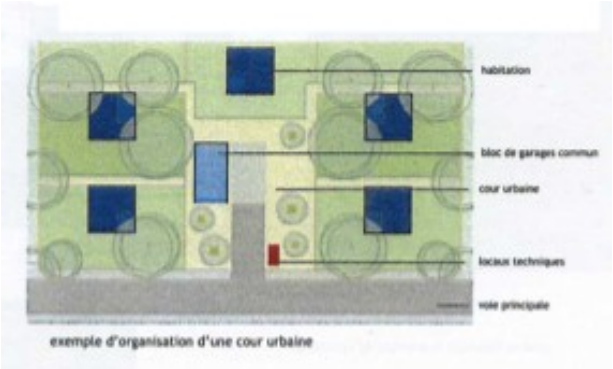
- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres ;
- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

**Voirie**

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

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 devront être le fruit d'un véritable parti d'aménagement prenant référence notamment sur les cours urbaines *(voir schéma ci-contre)*




En tout état de cause, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre (véhicules privés et véhicules des services publics et notamment de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets) puissent faire demi-tour et comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de Montpellier Méditerranée Métropole.

Elles doivent en outre prévoir, le cas échéant, l'intégration d'un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

## 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 (abri de jardin, remise…..).

**Eaux usées**

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

1 - Eaux usées

**Sur l'ensemble de la zone UD hors sous-secteur UD3a :**

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole.applicable à la commune de Castries.

**En sous-secteur UD3a :**

S'agissant d'un secteur d'assainissement non collectif, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis).

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existant, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis).

En tout état de cause, l'ensemble des éléments de la filière d'assainissement autonome mise en œuvre devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

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 du service assainissement.

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

**Eaux pluviales**

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

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 à la limitation des débits évacués de la propriété. 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.

Pour les parcelles de superficie supérieure à 1 500 $m^2$ et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle devront être mises en œuvre sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour information, la norme applicable au 01/01/2015 est de 120 $l/m^2$ imperméabilisé). Les solutions techniques préconisées sont notamment les suivantes : stockage en citerne, stockage en structure réservoir poreuse, toits stockants, bassin de rétention sec (pour les superficies supérieures à 2 500 $m^2$).

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (120 $l/m^2$ imperméabilisé au 01/01/2015). Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux…)

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

**Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être, dans la mesure du possible, privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur….)

**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.

**Déchets**

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement ou local destiné au remisage du ou des conteneurs de collecte des déchets, d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Montpellier Méditerranée Métropole.

## 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 minimum:
- à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques existantes à modifier ou à créer ; ce recul minimum est porté à 5 mètres pour les garages de façon à ménager une place de stationnement privative non close devant le garage, en l'absence de garages groupés.
- à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies piétonnes et cyclables
- à 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 610.
- à 2 mètres de la limite légale de l'ancienne voie de chemin de fer (limite définie par la Servitude d'Utilité Publique T1).

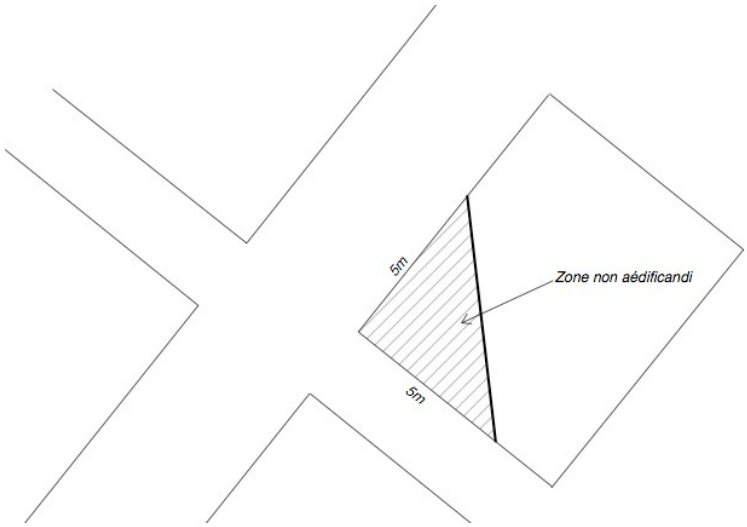
Ne sont pas concernés par la règle fixée par les 3 premiers alinéas et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

**Exception faite en secteur UD3 et sous-secteur UD3a** et sous réserve de la Servitude d'Utilité Publique T1 en bordure de l'ancienne voie de chemin de fer en UD2, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- Le projet consiste en la construction d'une annexe de moins de 10 $m^2$ de surface de plancher et de hauteur inférieure ou égale à 2,50 m.

- Le projet permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fond ou le fond voisin, dans le but de former une unité architecturale.
- Il s'agit d'une opération d'ensemble ou de lotissement, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- Le projet porte sur la surélévation d'une construction déjà implantée différemment.
- Equipement public ou d'intérêt collectif.

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

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.




**Cas particuliers :**

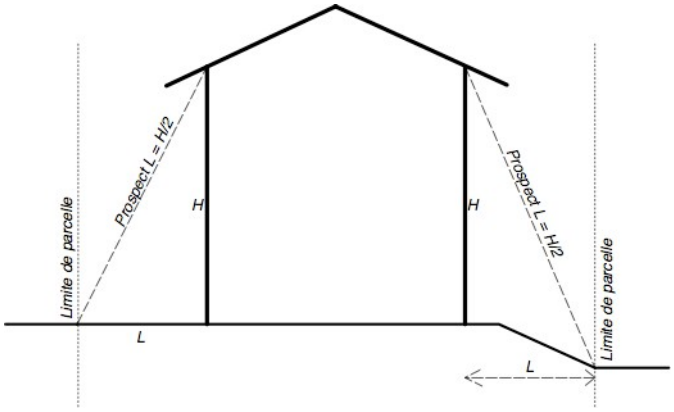
- Des dispositions différentes dont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris conteneurs…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

- Piscines : les bassins des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantés différemment, en respectant toutefois un recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les piscines excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

- Terrasses : les terrasses non couvertes de plain pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantées différemment sous réserve toutefois de respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les terrasses excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

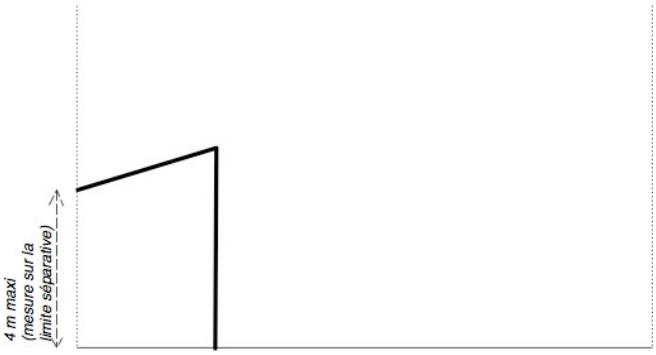
## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

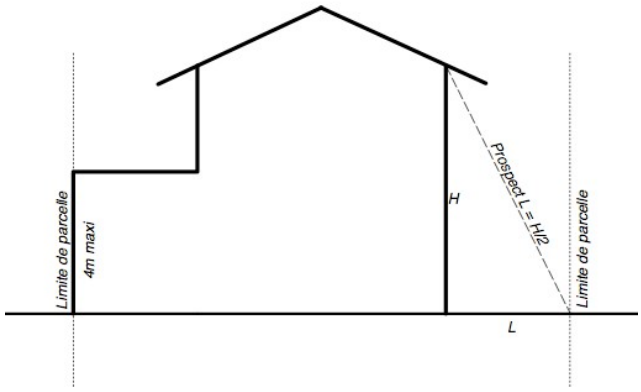
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L ≥ H/2, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

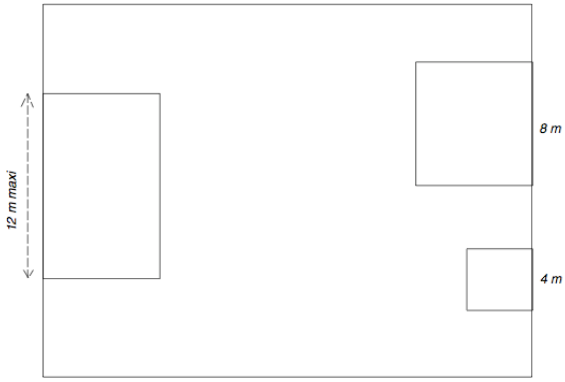



**Exception faite en secteur UD3 et sous-secteur UD3a**, la construction d'un bâtiment jouxtant la limite séparative peut être autorisée :

- Soit lorsque la hauteur de la construction ou de la partie de construction, mesurée au droit de la limite séparative concernée, est inférieure ou égale à 4 mètres ; la dimension, mesurée sur la limite séparative, de l'ensemble des constructions qui y sont érigées ne pourra être supérieure à 12 m.




Somme = 12m max

- Soit lorsque le projet de construction jouxte, sur deux tiers au moins de sa longueur, une construction de valeur ou en bon état implantée en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à +ou – 1,00 m).
- Soit lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ; cet accord doit faire l'objet d'un acte authentique établi par notaire.
- Soit dans le cadre d'une opération d'ensemble pour permettre la réalisation de maisons groupées ou jumelées, à l'exception des limites d'emprise du terrain où seules sont autorisées les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, est inférieure ou égale à 4 m et dont la longueur totale, mesurée sur la limite séparative, est inférieure ou égale à 12 mètres.
- Soit lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas particulier de maisons groupées ou jumelées existantes à la date d'approbation du PLU (maisons implantées sur une ou deux limites séparatives latérales), une extension de l'existant sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée dans la limite de 4 mètres mesurés sur la limite ou sur chacune des limites séparatives, et ce une seule fois.

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

**Cas particuliers :**

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

- Piscines : les bassins des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantés différemment, en respectant toutefois un recul minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives ; les piscines excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives. Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés ; ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

- Terrasses : les terrasses non couvertes de plain pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantées différemment sous réserve toutefois de respecter un recul minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives ; les terrasses excédant une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel sont soumises à une obligation de retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance égale au tiers de la somme des hauteurs respectives des constructions (L ≥ (H1 + H2)/3).

Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif et ce quelle que soit leur hauteur.
- à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines.

## Article 9 – Emprise au sol

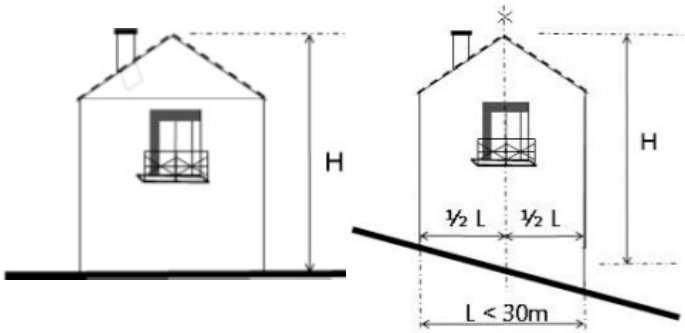
Non réglementé, exception faite **en secteur UD3 et sous-secteur UD3a** où l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière d'assiette.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou au point le plus haut de la façade (nu dominant) lorsque cela est précisé.

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.




Les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue (hauteur relative).

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Hauteur maximale**

**Secteur UD1** : 8,50 m avec 2 niveaux maximum (R+1) ; dans le cas d'habitat collectif, la hauteur pourra atteindre 9,50 m avec 3 niveaux maximum (R+2).

**Secteur UD2** : 8,50 m avec 2 niveaux maximum (R+1) ; dans le cas d'habitat collectif, la hauteur pourra atteindre 10,00 m avec 3 niveaux maximum (R+2).

**Secteur UD3 et sous-secteur UD3a** : 8,50 m avec 2 niveaux maximum (R+1)

**Secteur UD4** : 9,50 m avec au plus 3 niveaux (R+2) au point le plus haut de la façade principale (nu dominant) ; un niveau supplémentaire d'attique en R+3 (hauteur totale maximale à 12,50 m) pourra être autorisé en retrait du nu des façades, en respectant un angle de 45° à partir du point haut de la façade.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus ; la partie en élévation ou en décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

**Hauteur relative**

**Sur l'ensemble des secteurs hors secteur UD4**, la hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée, le cas échéant, du retrait par rapport à l'alignement.

**La hauteur relative n'est pas réglementée en secteur UD4.**

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale 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 comptée à partie du point d'intersection des alignements ou le cas échant 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 GENERAUX

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

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

## VOLUME

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

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

## TOITURE

Sont autorisées :

- Les toitures pentées recouvertes de tuiles canal demi-rondes de terre cuite claires, couleur ocre rosé non uniformes, de pente 33% maximum au dessus de l'horizontale. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.
  Les plaques de « sous toiture » (éternit, flexotuiles, panotuile…) ne seront pas visibles.
  Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas, solariums, pergolas ….
- Les toitures terrasses dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte à la qualité du site.

Exception faite dans les cônes de visibilité du Château de Castries, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être partie intégrante du projet architectural,

## FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale et aucune façade aveugle ne sera autorisée en bordure de voie, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les annexes de moins de 10 $m^2$ de surface de plancher ou d'emprise au sol et de hauteur inférieure ou égale à 2,50 m.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération (ton pierre de Castries). Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre d'un projet architectural de qualité, ne portant pas atteinte à la qualité du site urbain.

Les vérandas, pergolas… sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium…) ; elles sont soumises à autorisation du STAP dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et notamment dans les cônes de visibilité du Château de Castries.

## DIVERS

**1** - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou muret technique.

**2 - Compteurs**

Les compteurs de gaz et d'électricité devront êtres regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique, dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.

**3 - Climatiseurs**

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

**4 – Paraboles**

L'implantation paraboles en façade sur rue est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public

## CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elle font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôture avoisinantes.

**Les clôtures sur rue** auront une hauteur maximale de 2,00 m, mesurée à partir du niveau de la rue ; elles seront réalisées en mur plein enduit des deux côtés, surmonté ou non d'un grillage ou de lisses de bois.

**Les clôtures en limites séparatives** auront une hauteur maximale de 2,00 m, mesurée à partir du niveau du terrain naturel ; elles seront réalisées soit en mur plein enduit des deux côtés, soit en grillage doublé d'une haie vive ou encore en panneaux bois.

Néanmoins, la reconstruction à l'identique des murs anciens en pierres est autorisée.

**EXCEPTIONS**

Les prescriptions précédentes relatives aux toitures, façades, divers et clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## Article 12 – Stationnement

**Dispositions générales**

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

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m et une longueur de **5** m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Il est exigé :

**Pour les véhicules automobiles**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement au moins par logement de moins de 40 $m^2$ ou 40 $m^2$ de surface de plancher.
- 2 places de stationnement au moins par logement de plus de 40 $m^2$ de surface de plancher, dont une non close sur rue et perpendiculaire à la voie en cas d'habitat individuel, hors logements locatifs financés par une prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- Pour les commerces :
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 200 $m^{2.}$
- Pour les commerces de surface de vente supérieure à 200 $m^2$ : 1 place de stationnement par tranche de 60 $m^2$ commencée

- Pour les bureaux, équipements publics : une place de stationnement par tranche de 30 $m^2$ de surface de plancher commencée.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

- Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite : une place de stationnement pour 2 lits.

- Pour les établissements scolaires et d'enseignement : 1 place de stationnement par classe pour le 1$^{er}$ degré et 2 places de stationnement par classe pour le 2$^{nd}$ degré.

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

**Dans le cas d'opération d'ensemble à destination d'habitat**, il conviendra de privilégier le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et éviter le changement d'affectation du garage. A défaut de regroupement en garages collectifs, une des deux places de stationnement imposées par logement de 40 ou plus de 40 m$^2$ (hors logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat) sera une place de parking privative non clôturée côté rue, le portail devant dans ce cas être implanté en recul minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie. Les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par ailleurs**, pour toute opération de création de plus de 2 logements**, une place supplémentaire pour 2 logements devra être prévue, soit en accompagnement de la voie (stationnement latéral d'une largeur minimum de 2,10 mètres), soit en placettes de regroupement. Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Toute aire de stationnement de plus de 500 m$^2$ doit être équipée :
- de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, chaussées draînantes, noues…) ;
- de dispositifs de dépollution.

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 précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

**Pour les deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage d'habitation groupant au moins 2 logements et les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1$^{er}$ sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

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

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

### Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**Hors secteur UD3 et sous-secteur UD3a,** 10% au moins de la superficie de l'unité foncière d'assiette de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être maintenus non imperméabilisés, dont la moitié au moins en pleine terre et plantés.

**En secteur UD3 et sous-secteur UD3a**, 50% au moins de la superficie de l'unité foncière d'assiette de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être maintenus non imperméabilisés, dont la moitié au moins en pleine terre et plantés.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives). Des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

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 espaces boisés classées 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 débroussaillement en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillement et maintien en état débroussaillé ».

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

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

Supprimé

# ZONE UI

**Caractère de la zone**

La zone UI est une zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Elle englobe l'ensemble de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) des Cousteliers et du lotissement des Cousteliers, en entrée Ouest de Castries.

La zone UI est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 et de la RD 68 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'habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

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

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

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées 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.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.

- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules autres que liés à une activité autorisée sur la zone, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

## Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**Peuvent être autorisés :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition :
- d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone et dans la limite d'un seul logement par établissement ;
- d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquelles elles sont liées ;
- De respecter simultanément les 3 règles suivantes : surface de plancher habitation ≤ 30% de la surface de plancher d'activité, surface de plancher habitation ≤ 150 $m^2$ et habitation intégrée dans le bâtiment professionnel.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures routières, ferroviaires et assimilées, même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UI, 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 et de protection civile ; la largeur minimum est fixée à 3,50 m par sens de circulation. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie.

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.

L'accès direct sur la RD 610 est réglementé.

**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, et notamment au trafic poids lourds.

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

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leur extrémité. Exceptionnellement, les voies nouvelles en impasse pourront être admises ; elles devront en tout état de cause être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre (véhicules privés et véhicules des services publics et notamment de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets, mais aussi véhicules de fort tonnage) puissent faire demi-tour aisément et comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de Prévention de la Gestion des Déchets de Montpellier Méditerranée Métropole.

## 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 (abri de jardin, remise…..).

**Eaux usées**

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

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Castries.

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 du service assainissement.

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

**Eaux pluviales**

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

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 à la limitation des débits évacués de la propriété. 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.

De façon générale, les dispositifs de rétention seront dimensionnés sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour information, la norme applicable au 01/01/2015 est de 120 l/m$^2$ imperméabilisé).

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

**Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être, dans la mesure du possible, privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur….)

**Sécurité incendie**

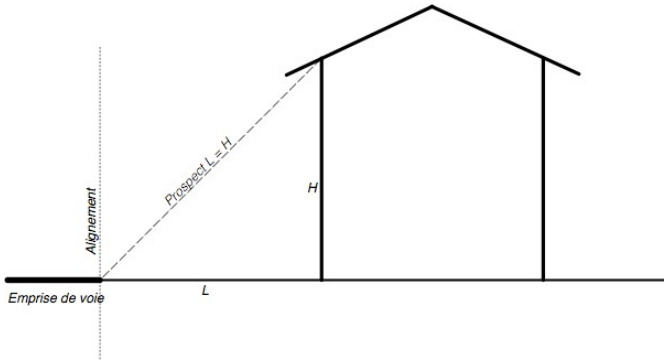
Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

## Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à 6 mètres et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).




Les constructions doivent par ailleurs être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'axe de la RD 610.

Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris conteneurs…), 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 doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 mètres, hors débords de toiture.

L'implantation en limite séparative est néanmoins possible, sous réserve que les précautions de sécurité soient, le cas échéant, prises (murs coupe feu par exemple) ; dans ce cas, les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Aucune implantation ne sera toutefois autorisée en limite de la zone UI ; par ailleurs en limite de la zone naturelle N, les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'au moins 10 mètres.

Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris conteneurs…), 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.

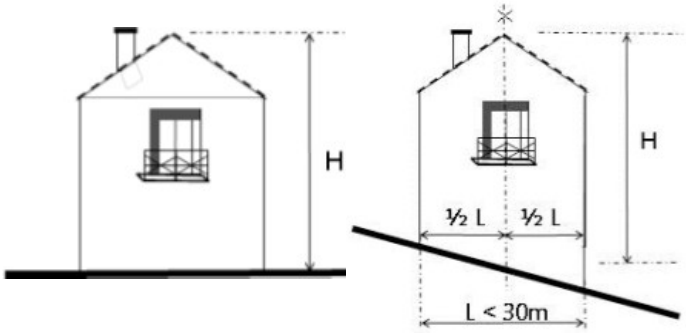
## Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires 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 8,50 m et 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 GENERAUX

Dans un souci d'environnement et de conception générale, les diverses constructions, y compris les annexes, devront s'intégrer au caractère architectural de l'ensemble bâti que constitue la Z.A.E., tant par leurs volumes que par le choix des matériaux.

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.

L'utilisation sur un même lot ou sur une même parcelle de différentes techniques de construction n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

## VOLUME

L'architecture doit être traitée comme une succession de volumes simples (privilégier les formes parallélépipédique) ; cette succession peut être engendrée par la combinaison de retraits partiels, de différences de hauteur, de matériaux, de coloration.

La forme des volumes découlera des normes de mise en œuvre des matériaux utilisés.

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….

## TOITURE

Sont autorisées :
- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ; deux rangs de génoise au plus sont autorisés en façade d'égout ; l'emploi de génoise, même partiel, est interdit en pignon.
- les toitures terrasses délimitées par un bandeau périphérique.

Les chêneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés 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.

## FACADES

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

Les enduits devront respecter le nuancier défini par la commune

Les bardages métalliques et autres matériaux industrialisés devront respecter le nuancier défini par la commune ; ils devront être mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rives, de costières, raccords d'angle).

### DIVERS

**1** - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou le muret technique.

**2 - Compteurs**

Les compteurs de gaz et d'électricité devront êtres regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique, dans un coffre avec un volet non débordant de la façade.

**3 – Capteurs solaires ou photovoltaïques**

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

### CLÔTURES

Les projets de portails, murets et clôtures doivent être joints à la demande de permis de construire.

**Les clôtures en bordure de voie** seront composées d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces, d'une hauteur variant en fonction de la pente du terrain, de 0,90 à 1,20 m. Pour les terrains en pente, le mur pourra comporter des redans d'une hauteur maximale de 30 cm. L'arase supérieure de ce mur devra être horizontale.
Pour des raisons de sécurité, la pose d'un grillage sur ce mur est autorisée.
La hauteur totale de l'ensemble mur bahut + grillage ne devra en aucun cas excéder 1,80 m, mesurée à partir du niveau du terrain naturel

**Les clôtures en limites séparatives** auront une hauteur maximale de 1,80 m, mesurée à partir du niveau du terrain naturel ; elles seront composées :

- soit d'un grillage de préférence à mailles larges, monté sur des poteaux métalliques de section ronde ou rectangulaire, revêtus d'une couche de peinture dont la teinte sera choisie parmi celle du nuancier défini par la commune ;
- soit d'un mur bahut enduit sur ses deux faces, surmonté d'un grillage, sachant que la partie sans mur doit être au moins égale à la hauteur du mur bahut. La teinte du revêtement sera choisie parmi celles du nuancier défini par la commune.

## Article 12 – Stationnement

**Dispositions générales**

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 les véhicules automobiles :**

a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

b) 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.

c) Pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

d) Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par unité de logement.

**Pour les deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1$^{er}$ sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

L'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

## Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives). Des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

Des haies vives destinées à masquer les divers entrepôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis ; le plan masse du dossier de permis de construire devra impérativement faire apparaître le type de végétation existante et à mettre en place.
Le traitement paysager devra apparaître sur le plan masse.

A l'exception des voies et espaces réservés à la circulation et au stationnement des poids lourds, qui pourront être traités en enrobés imperméables, les espaces libres seront traités en matériaux non imperméables (dalles ever-green, terre stabilisée…) de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et à améliorer la gestion des eaux pluviales.

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

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

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

Supprimé

# ZONE UT

**Caractère de la zone**

La zone UT est une zone à vocation d'activités et d'hébergement touristique.

Elle comprend deux secteurs qui se distinguent par la nature des occupations et utilisations du sol autorisées :
- **un secteur UT1**
- **un secteur UT2**, le long de la RD 610

Le secteur UT2 est pour partie inclus dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 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'habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

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

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

**Sont interdits en secteur UT1 :**

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de commerce, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de bureau, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.

- Les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées 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 éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

**Sont interdits en secteur UT2 :**

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de commerce exception faite de celles relevant du domaine de la restauration.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'activités industrielles
- Les constructions à destination d'activités artisanales
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées 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.
- Le stationnement de caravanes ou camping cars
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

## Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**Peuvent être autorisés en secteur UT1 et UT2 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- 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 volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition :
- d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone ;
- d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquelles elles sont liées.

- Les extensions des habitations existantes, autres que celles autorisées par l'alinéa précédent, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et une seule fois à partir de la date d'approbation de la seconde révision du POS à savoir le 19 septembre 2001.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- L'entretien courant, la restauration et la réhabilitation des constructions existantes autres que celles autorisées en application des articles 1 et 2 du règlement, et ce sans extension.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures routières, ferroviaires et assimilées, même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle des secteurs UT1 et UT2, sous réserve de justification technique.

**En outre en secteur UT1, peuvent être autorisées :**

- Les constructions à destination de commerce et de bureau, directement liées au fonctionnement du secteur.

**En secteur UT1 :**

- Les campings sont limités à 100 emplacements à l'hectare.

- Les parcs résidentiels de loisirs sont limités à 35 constructions à l'hectare.

## 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 et de protection civile ; la largeur minimum est fixée à 3,50 m par sens de circulation.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

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

Les accès directs sur la RD 610 sont réglementés. Ils peuvent être interdits lorsqu'il existe un accès à partir d'une voie secondaire ouverte à la circulation publique.

***Accès en bordure des voies bordées d'arbres :***

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre 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 pour les opérations importantes. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage 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 générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault. La largeur minimale des voies est fixée à 6,50 mètres.

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.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leur extrémité.

Les voies en impasse ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement et être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre (véhicules privés et véhicules des services publics et notamment de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets) puissent faire demi-tour ; elles doivent comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de Montpellier Méditerranée Métropole.

## Article 4 – Desserte par les réseaux

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une 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…..).

**Eaux usées**

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

1 - Eaux usées

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Castries.

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 du service assainissement.

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

**Eaux pluviales**

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

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 à la limitation des débits évacués de la propriété. 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 eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, 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 conséquence sur les propriétés voisines.

Pour les parcelles de superficie supérieure à 1 500 $m^2$ et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle devront être mises en œuvre sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour information, la norme applicable au 01/01/2015 est de 120 $l/m^2$ imperméabilisé). Les solutions techniques préconisées sont notamment les suivantes : stockage en citerne, stockage en structure réservoir poreuse, toits stockants, bassin de rétention sec (pour les superficies supérieures à 2 500 $m^2$).

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme 120 $l/m^2$ imperméabilisé au 01/01/2015).

Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux…)

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

**Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être, dans la mesure du possible, privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur….)

**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.

**Déchets**

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement ou local destiné au remisage du ou des conteneurs de collecte des déchets, d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Montpellier Méditerranée Métropole.

## Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

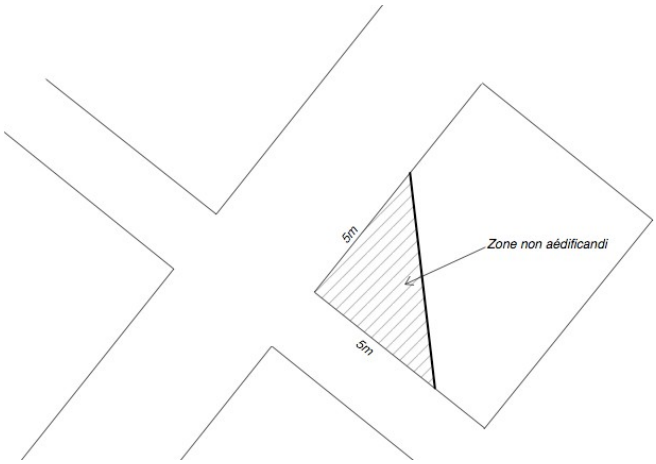
## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal des constructions est de :
- 15 mètres de l'axe de la RD 610 sur le **secteur UT2,**
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.




Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abris et locaux conteneurs…), 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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres (L ≥ H/2, minimum 5 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, la construction d'un bâtiment jouxtant la limite séparative peut être autorisée :

- Soit lorsqu'il s'agit d'une annexe (garage, remise….) de surface de plancher inférieure ou égale à 25 $m^2$, de hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et dont la longueur mesurée sur la ou les limites séparatives (dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux limites) est inférieure ou égale à 10 mètres ; une seul annexes sera admise par terrain.
- Soit lorsque le projet de construction peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à une construction de valeur ou en bon état , implantée en limite séparative sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique (hauteur identique à + ou – 1 ,00m)

- Soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur.
- Soit dans le cadre d'une opération d'ensemble pour permettre la réalisation de constructions groupées ou jumelées, à l'exception des limites d'emprise du terrain où seules sont autorisées les constructions annexes de surface de plancher inférieure ou égale à 25 $m^2$, de hauteur mesurée sur la limite séparative inférieure ou égale à 4 m et de longueur totale, mesurée sur la ou les limites séparatives (dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux limites) est inférieure ou égale à 10 mètres.

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

Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abris et locaux conteneurs…), 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 4 mètres.

## Article 9 – Emprise au sol

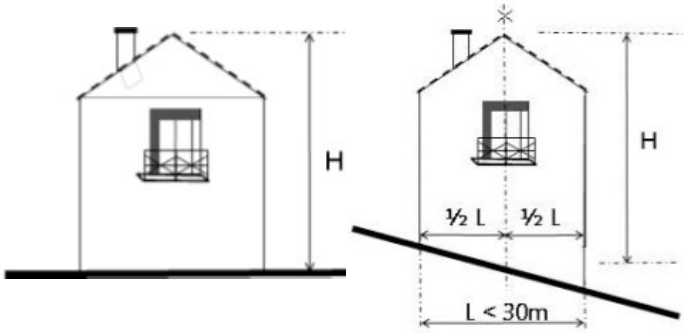
**Secteur UT2** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière d'assiette.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires 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.




La hauteur maximale des constructions est fixée à :

**Secteur UT1** : 8,50 m avec 2 niveaux maximum (R+1).

**Secteur UT2** : 12,50 m avec 3 niveaux maximum (R+2).

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## 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.

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.

## Article 12 – Stationnement

**Dispositions générales**

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

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m (2,10 m en cas de stationnement linéaire le long d'une voie) et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Il est exigé :

**Pour les véhicules automobiles**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- Au moins une place de stationnement par logement de 60 $m^2$ de surface de plancher ou moins de 60 $m^2$ de surface de plancher;
- Au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 $m^2$ de surface de plancher.

- Pour les constructions à destination de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

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

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 d'accès sur la voie publique nécessaires à leur desserte.

Toute aire de stationnement de plus de 500 $m^2$ doit être équipée :
- de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, chaussées draînantes, noues…) ;
- de dispositifs de dépollution.

Conformément à l'article L. 123-1-2 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 précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

**Pour les deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1er sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

L'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

### Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les opérations d'aménagement ou de construction réalisées sur une unité foncière de plus de 3 000 $m^2$ doivent comporter 20% au moins d'espaces non imperméabilisés communs. 50% au moins de ces espaces libres doivent être maintenus en pleine terre et plantés.

En outre, **en secteur UT2**, 50% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être non imperméabilisés, dont la moitié au moins maintenus en pleine terre et plantés.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives). Des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

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 espaces boisés classées 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 débroussaillement en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillement 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

# ZONE II AU

**Caractère de la zone**

La zone IIAU regroupe les secteurs de la commune destinés à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine ; ces secteurs ne pourront être urbanisés que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de chaque secteur et compatible, pour les secteurs IIAU2, IIAU3 et IIAU4, avec les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.

Elle comprend quatre secteurs :
- **un secteur IIAU1** à dominante d'habitat individuel ;
- **un secteur IIAU2** à dominante d'habitat individuel et intermédiaire ;
- **un secteur IIAU3** à dominante d'habitat collectif,
- **un secteur IIAU4,** correspondant à l'emprise d'une opération de renouvellement urbain à vocation mixte (habitat, commerce, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif….)

**La constructibilité de ces secteurs, au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme, sera conditionnée au raccordement de la commune de Castries à la station d'épuration intercommunale MAERA.**

La zone IIAU est pour partie incluse dans les zones de risque inondation délimitée par le PPRI de l'Etang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones d'aléa correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone IIAU est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 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'habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

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

## Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sur les secteurs IIAU1 et IIAU2, sont interdits :**

- Toute construction réalisée hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des secteurs ; en outre, sur le secteur IIAU2, toute opération d'aménagement d'ensemble incompatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU. L'intensité de construction des opérations d'aménagement d'ensemble considérées devra en outre respecter un seuil minimum de 20 logements / ha ou de 2 000 $m^2$ de surface de plancher / ha.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 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.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

**Sur les secteurs IIAU3 et IIAU4, sont interdits :**

- Toute construction réalisée hors d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de chaque secteur et incompatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU pour le secteur IIAU3 uniquement. L'intensité de construction de l'opération d'aménagement d'ensemble devra en outre respecter un seuil un minimum de 30 logements / ha ou de 4 000 $m^2$ de surface de plancher / ha.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, au-delà de 100 $m^2$ de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

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

**En secteurs IIAU1 et IIAU2, peuvent être autorisés :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues….).

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, ouvrages pour la sécurité publique, même sur ces ouvrages ne respectent pas le corps du règlement des secteurs II AU1 et II AU2, sous réserve de justification technique.

**En secteurs IIAU3 et IIAU4, peuvent être autorisés :**

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 $m^2$, de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- 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 volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues….).

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, ouvrages pour la sécurité publique, même sur ces ouvrages ne respectent pas le corps du règlement du secteur IIAU3 et IIAU4, sous réserve de justification technique.

**Sur l'ensemble de la zone IIAU :**

Les programmes globaux de logements des opérations d'aménagement d'ensemble de chacun des secteurs IIAU1, IIAU2 IIAU3 et IIAU4 devront comporter à minima un tiers de logements locatifs aidés.

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.

**La surface de plancher maximale autorisée est en outre fixée à :**

- 9 000 $m^2$ en secteur II AU1
- 17 600 $m^2$ en secteur II AU2.
- 23 000 $m^2$ en secteur II AU3
- 37 000 $m^2$ en II AU4

## 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 et de protection civile ; la largeur minimum est fixée à 3,50 m par sens de circulation.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

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

L'accès direct sur la RD 610 est réglementé. Il peut être interdit lorsqu'il existe un accès à partir d'une voie secondaire ouverte à la circulation publique.

**Voirie**

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

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 nouvelles seront dans la mesure du possible évitées ; elles pourront être admises dès lors que le parti d'aménagement global de la zone en assure un bon fonctionnement et une bonne connexion au tissu urbain périphérique.

En tout état de cause, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre (véhicules privés et véhicules des services publics et notamment de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets) puissent faire demi-tour ; elles doivent comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de Montpellier Méditerranée Métropole.
Elles doivent en outre prévoir, le cas échéant, l'intégration d'un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

## 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 (abri de jardin, remise…..).

**Eaux usées**

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

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole, applicable à la commune de Castries.

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 du service assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole.

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

**Eaux pluviales**

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

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 à la limitation des débits évacués de la propriété. 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.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération sur la base des normes applicables à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme (pour information, la norme applicable au 01/01/2015 est de 120 l/m$^2$ imperméabilisé). Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux…)

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

**Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être, dans la mesure du possible, privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur….)

**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.

**Déchets**

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

## Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

**Secteur IIAU1 :**

Les constructions doivent être implantées en retrait fixe de 3 ou 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ; le recul obligatoire est fixé à 5 mètres pour les garages de façon à ménager une place de stationnement privative devant, en l'absence de garages groupés.
Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.
Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abris et locaux conteneurs…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines** :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement, sous réserve d'une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

**Terrasses :**

Les terrasses non couvertes de plain-pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel peuvent être implantées différemment sous réserve toutefois de respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

**Secteur IIAU2 :**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

**Secteur IIAU3 :**

Les constructions pourront être implantées jusqu'aux voies et emprises publiques.

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte les règles d'implantation.

L'espace crée par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en

harmonie avec le paysage urbain environnant.

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

**Secteur IIAU4 :**

Les constructions seront implantées :
- Soit à l'alignement du domaine public ;
- Soit en retrait fixe de 3 ou 5 mètres du domaine public. Le recul obligatoire est fixé à 5 mètres pour les garages de logements individuels, de façon à ménager une place de stationnement privative devant, en l'absence de garages groupés.

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

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

**Piscines** :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement, sous réserve d'une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

**Terrasses :**

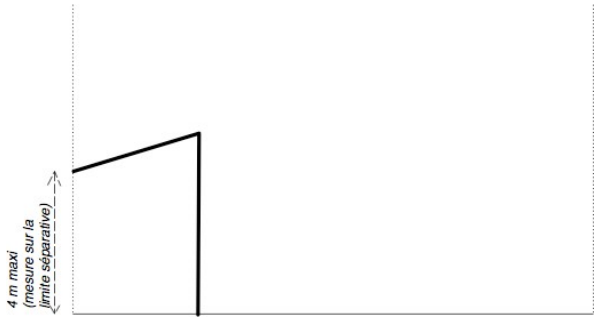
Les terrasses non couvertes de plain pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel peuvent être implantées différemment sous réserve toutefois de respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

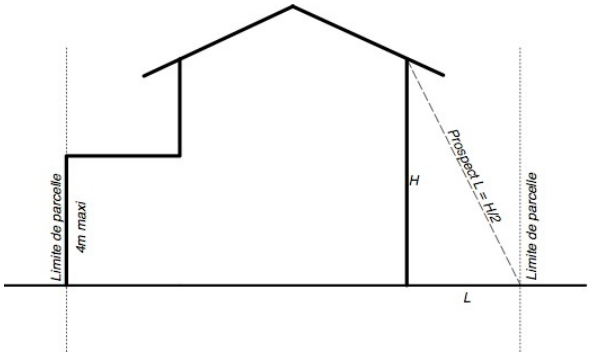
## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

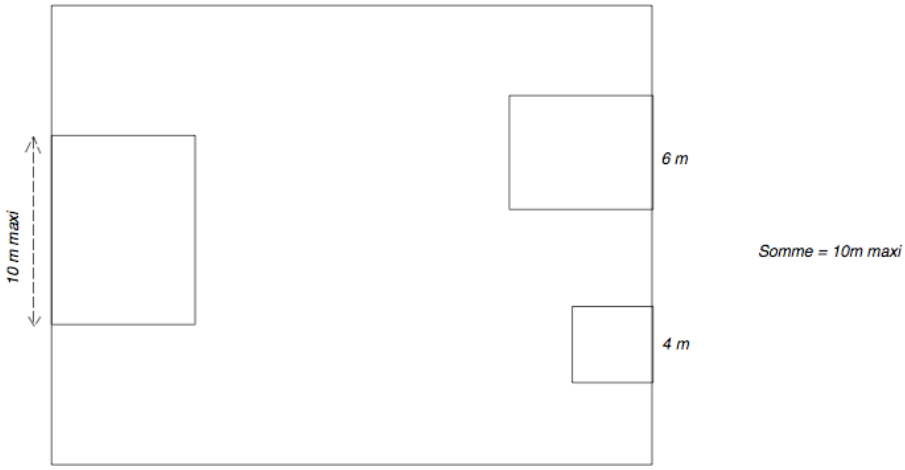
**Secteur IIAU1 :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur les limites séparatives, lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite séparative concernée, est inférieure ou égale à 4 mètres et sa longueur, mesurée sur la limite séparative concernée, est inférieure à 10 mètres. La dimension, mesurée sur la limite séparative, de l'ensemble des constructions qui y sont érigées ne pourra être supérieure à 10 m.




- soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L ≥ H/2, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

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

**Secteur IIAU3**

Les constructions devront être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L>=H/2, minimum 5 mètres). Toutefois, elles pourront être implantées jusqu'en limite séparative sur les limites internes à l'opération.

**Secteur IIAU4**

Les constructions seront implantées :
- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

**Sur l'ensemble des secteurs IIAU1, IIAU3 et IIAU4 :**

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

**Piscines**

Les bassins des piscines pourront être implantés différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés ; ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

**Terrasses :**

Les terrasses non couvertes de plain pied avec la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel peuvent être implantées différemment sous réserve toutefois de respecter un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

**Secteur IIAU2 :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

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

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

**Secteurs IIAU1 et IIAU4 :**

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.

Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif et ce quelle que soit leur hauteur.
- à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur totale.
- au bassin des piscines ne dépassant pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

**Secteurs II AU2 et IIAU3 :**

Non règlementé

## Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à la cote projet de la voie prise à l'axe jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou au point le plus haut de la façade (nu dominant) lorsque cela est précisé.

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**

**Secteur IIAU1 :**

- 7,00 m au point le plus haut de la façade (nu dominant) avec au plus 2 niveaux (R+1) pour l'habitat individuel ou l'habitat intermédiaire.

**Secteur IIAU2 :**

- 7,00 m au point le plus haut de la façade (nu dominant) avec au plus 2 niveaux (R+1) pour l'habitat individuel.
- 11,00 m au point le plus haut de la façade (nu dominant) avec au plus 3 niveaux (R+2) pour l'habitat intermédiaire ou collectif.

**Secteur IIAU3** :
- 15,00 m au point le plus haut de la façade (nu dominant) avec au plus 3 niveaux (R+2) ; un niveau supplémentaire en attique est autorisé, d'une hauteur maximale de 4m et en retrait minimum de 2,50 m du nu des façades.

**Secteur IIAU4** :

- 7,00 m au point le plus haut de la façade (nu dominant) avec au plus 2 niveaux (R+1) pour l'habitat individuel.
- 11,00 m au point le plus haut de la façade (nu dominant) avec au plus 3 niveaux (R+2) et un rez-de-chaussée à 4,50 m de hauteur minimale le long des alignements d'activités portées en orientations particulières au PLU ; un niveau supplémentaire de hauteur maximale 2,80 m en attique (en retrait du nu des façades en respectant un angle de 45° à partir du point haut de la façade) pourra être autorisé

**Pour l'ensemble des zones :**
Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.
Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### PRINCIPES GENERAUX

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

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

### VOLUME

Les volumes des constructions devront rester simples.

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

### TOITURE

Sont autorisées :

- Les toitures en pente couvertes en tuiles canal demi-rondes de terre cuite claires, couleurs ocre rosé non uniformes. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. La pente des toitures n'excèdera pas 33%.
- Les toitures terrasses totales ou partielles entrant dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

### FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les vérandas, pergolas, auvents…. sont admis et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium…).

## DIVERS

**1** - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

**2 - Compteurs**

Les compteurs de gaz et d'électricité devront êtres regroupés et intégrés au mur de clôture, mur de façade ou muret technique.

**3 - Climatiseurs**

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

**4 – Paraboles**

L'implantation paraboles en façade sur rue est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public

## CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elle font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôture avoisinantes.

Les clôtures seront :
- soit constituées de panneaux à maille rigide, maille souple ou bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètres sans muret maçonné et doublés de haie vive ;
- soit constituées d'un mur maçonné enduit sur les deux faces ou d'un mur en pierre, d'une hauteur maximum de 2,00 m en limite séparative et de 1,60 m en limite des voies publiques ouvertes à la circulation ;
- soit constituées d'un mur maçonné enduit sur les deux faces ou d'un mur en pierre d'une hauteur maximum de 1,00 mètre surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, la hauteur total de la clôture ne devant pas dépasser 1,60 m mesurée à partir du niveau de la voie.

## Article 12 – Stationnement

**Dispositions générales**

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

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m (2,10 m en cas de stationnement linéaire le long d'une voie) et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

**Pour les véhicules automobiles :**

**Il est exigé en secteurs II AU1, II AU2, II AU3 et II AU4**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement au moins par logement de moins de 60 $m^2$ ou 60 $m^2$ de surface de plancher.
- 2 places de stationnement au moins par logement de plus de 60 $m^2$ de surface de plancher et 1 place supplémentaire de stationnement par logement de plus de 60 $m^2$ de surface de plancher, 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 commerces :
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 200 $m^{2.}$
- Pour les commerces de surface de vente supérieure à 200 $m^2$ : 1 place de stationnement par tranche de 60 $m^2$ commencée

- Pour les bureaux, équipements publics : une place de stationnement par tranche de 60 $m^2$ de surface de plancher commencée.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

- Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite : une place de stationnement pour 2 lits.

- Pour les établissements scolaires et d'enseignement : 1 place de stationnement par classe pour le 1$^{er}$ degré et 2 places de stationnement par classe pour le 2$^{nd}$ degré.

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

Toute aire de stationnement de plus de 500 m$^2$ doit être équipée :
- de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, chaussées draînantes, noues…) ;
- de dispositifs de dépollution.

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 précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

**Pour les 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 m$^2$ par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m$^2$ par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m$^2$.

**Pour les bâtiments à usage principal de bureaux**, l'espace 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.

## Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**En secteurs IIAU1 et IIAU2**, 30% au moins de la superficie totale du secteur devront être conservés en espaces non imperméabilisés, dont 50% au moins maintenus en pleine terre.

**En secteurs IIAU3 et IIAU4**, 20% au moins de la superficie totale du secteur devront être conservés en espaces non imperméabilisés, dont 50% au moins maintenus en pleine terre.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives). Des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

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

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

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

Supprimé

# ZONE IV AU

**Caractère de la zone**

La zone IV AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités, qui sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté Via Domitia Nord créée par Arrêté Préfectoral en date du 10 Mars 2008).

La zone IV AU est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 et de la RD 68 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'habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

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

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

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 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 ou à la réalisation des ouvrages de régulation et de rétention des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports et loisirs motorisés
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

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

**Peuvent être autorisés :**

- Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires à la réalisation des ouvrages de régulation et de rétention des eaux pluviales.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures routières, ferroviaires et assimilées, même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IV AU, 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 et de protection civile.

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

L'accès direct sur le LIEN (RD 68) est réglementé.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.
Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

**Voirie**

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. Elles doivent respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

## 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.

**Eaux usées**

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

1 - Eaux usées

Toute construction 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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole, applicable à la commune de Castries.

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 du service assainissement.

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

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

**Eaux pluviales**

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

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 à la limitation des débits évacués de la propriété. 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.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération sur la base des normes applicables à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme (pour information, la norme applicable au 01/01/2015 est de 120 l/m$^2$ imperméabilisé). Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux…)

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

**Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

**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.

## Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

Les façades des constructions doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abris et locaux conteneurs…), 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 doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres, hors débords de toiture.
L'implantation en limite séparative est néanmoins possible, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

## 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.

## Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires, 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 avec 3 niveaux maximum (R+2).

## Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

**1 - Aspect général des constructions**

Les volumes bâtis devront rester simples.

**2 - Les façades, les volumes, l'intégration des ouvertures**

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.

Les façades doivent adopter un dessin simple s'appuyant sur les volumes réels de la construction. Des liserés soulignant les arrêtes d'une construction peuvent être acceptés à condition qu'ils revêtent une véritable consistance constructive (par exemple, un couronnement ceinturant le bardage) et ne pas être de simples éléments décoratifs peints sur la façade.

Le dessin d'une façade doit notamment prendre en compte la régularité dans la disposition et le dimensionnement des ouvertures.

Le soubassement

Le soubassement, s'il existe, doit être traité de manière sensiblement différente de la façade. Il s'agit d'une surface sollicitée, particulièrement salissante, qui doit pouvoir être "abîmée" sans que cela compromette visiblement l'aspect général de la construction (ainsi une couleur trop voyante n'est pas de nature à en garantir la durabilité).
Dans le cas d'un revêtement peint, il est préconisé de peindre le soubassement d'une teinte qui reste dans la même gamme que la teinte dominante de la façade. Dans ce cas, il est accepté que la teinte du soubassement soit "comptée" comme une partie de la teinte dominante (et non pas comme une couleur de plus).

## 3 - Les toitures

Le toit des constructions sur ce site en pente étant perceptible d'en haut, la toiture doit être traitée comme la "cinquième" façade du bâtiment. D'où l'intérêt qui doit être porté à son aspect.

## 4 – Les aires de stockage et les murs 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.

Si des murs de stockage sont nécessaires, leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m en bord de voie et ce sur une profondeur de 5 m. Ailleurs, aucun mur de stockage n'excèdera une hauteur de 3,50 m.

Si les aires de stockage doivent être couvertes, leur couverture sera traitée en harmonie avec les constructions dont elles dépendent.

Ces murs seront traités avec le même soin que les constructions principales de manière à obtenir un aspect conforme avec les objectifs de qualification du site. On portera notamment une attention soutenue à :

- la qualité de réalisation des murs en béton : afin de garantir un aspect homogène et continu sur l'ensemble du linéaire, il est demandé que ces murs soient coulés en une seule fois dans le sens de la hauteur afin d'éviter les reprises de coulage.
- la silhouette des murs : les murs présenteront un profil en long rectiligne et rigoureusement horizontal. Si des variations de hauteur sont nécessaires, il est demandé d'utiliser une seule hauteur de marche pour passer d'une hauteur basse à une hauteur haute et d'éviter un effet d'escalier.
- la durabilité de l'aspect des murs dans le temps doit être pris en compte et, plus spécifiquement, la gestion des tags et des graffitis. Pour éviter ces dégradations, il est recommandé d'utiliser soit des murs cannelés ou rainurés, soit des murs sur lesquels sont installés des systèmes de végétalisation.

**5 – La couleur**

Tous les matériaux naturels et laissés bruts, non traités, visibles de l'extérieur sont autorisés. En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de leurs couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs par construction), avec la présence dominante d'un seul coloris (une couleur fortement prégnante).

Les couleurs peuvent être utilisées pour souligner des dispositifs fonctionnels ou constructifs : portes, outils techniques. Elles ne le sont pas pour distinguer les menuiseries des façades qui restent dans une coloration très proche ou identique à la couleur dominante.

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

**6 - Les Clôtures et portails**

Les clôtures sont composées d'un treillis soudé en acier galvanisé, sans ondulation, à maille rigide rectangulaire, posé verticalement et peint de couleur gris foncé (RAL 7026).

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2,00 m.

Si ces clôtures doivent avoir une partie pleine, elles sont assimilées à des murs de stockage.

Pour les clôtures en limite de zone de stationnement (à l'intérieur du lot), il est demandé de prévoir leur protection par des butoirs ou des bordures.

Les portails à barreaudage métallique vertical sont coulissants et bordés de deux murs en gabion 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. Le mur en façade derrière lequel coulisse le portail abrite un local de stockage des poubelles accessibles directement de l'extérieur.

## Article 12 – Stationnement

**Dispositions générales**

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 les véhicules motorisés**

a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

b) 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.

c) Pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

**Pour les deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1er sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

L'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

## Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les lots doivent être plantés au minimum sur 10% de leur surface. Le plan de paysagement du lot indiquant la position, la dénomination et le diamètre des arbres et des arbustes devra accompagner la demande de permis de construire. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

La quantité d'arbustes minimum sera de 30% par rapport aux surfaces d'espaces verts, et 10 % des surfaces d'arbustes seront en persistants.

Les surfaces engazonnées sont prohibées sur la zone et doivent être remplacées par des plantes couvre sol ou des massifs d'arbustes. Tout tapis végétal comportera au minimum trois espèces. Les feuillages panachés sont proscrits.

Plantations dans les aires de stationnement des véhicules légers :
Les aires de stationnement des véhicules légers (VL) seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
Des banquettes de 2,50 m de large seront plantées et sépareront les emplacements toutes les 8 places.
Une banquette de 2,50 m de large sera réalisée pour les stationnements en vis-à-vis.

Plantations dans les aires de stationnement des poids lourds
Des banquettes de 4,00 m de large seront plantées d'arbres de haute tige toutes les 4 places.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillement en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillement 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

# ZONE A

**Caractère de la zone**

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

Elle comprend :

- **une zone A** proprement dite sur laquelle sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments agricoles, logement nécessaires à l'exploitation) et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Un secteur Ap** sur lequel toute construction nouvelle est interdite (hors constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif), en raison de la qualité agronomique des terres et de leur sensibilité paysagère (secteur de perception du Château, collines Nord de Castries, vallées).

- **Un secteur Ap1** sur lequel est autorisée l'extension sous condition des bâtiments d'exploitation agricole et des bâtiments d'habitation existants nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que l'aménagement de gîtes ruraux et chambres d'hôtes s'inscrivant dans une logique d'accueil sur l'exploitation et sous conditions de localisation et de nombres.

Certains bâtiments agricoles existants peuvent, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (Domaine de Bannières), faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole ; ces bâtiments sont repérés sur les documents graphiques du PLU par une étoile (Art. L.123-3-1, R. 123-7 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme).

La zone agricole est pour partie incluse dans les zones de risque inondation délimitées par le PPRI de l'Etang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones d'aléa correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone A est pour partie incluse dans les secteurs de bruit délimités 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.

**La zone A comporte un certain nombre d'éléments remarquables à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.**

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

## Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone A :**

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-contre.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions à destination d'entrepôts, exception faite des entrepôts agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage….)
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à l'exploitation agricole.

**Sont interdits en secteur Ap :**

- Toutes constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à l'exploitation agricole.

**Sont interdits en secteur Ap1 :**

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après.
- Les constructions et extensions de constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sous réserve des dispositions de l'article A2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, exceptés les extension d'entrepôts agricoles admis à l'article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage….)
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes et les parcs ou « fermes » photovoltaïques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à l'exploitation agricole.

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

**Dans l'ensemble des secteurs :**

Est autorisée la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), et à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que le sinistre ne soit pas l'inondation en zone inondable délimitée au PPRI.

**Sont en outre autorisés en zone A :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir bâtiments d'exploitation et logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (conformément à la jurisprudence en vigueur). L'habitation nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée sous réserve :
- d'être intégrée au volume du bâtiment d'exploitation,
- de ne pas dépasser 200 $m^2$ de surface de plancher,
- que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation.
- L'extension des bâtiments agricoles existants, nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination et dans la limite 200 $m^2$ de surface de plancher totale après extension.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage….).
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à l'exploitation agricole.

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à l'avis et aux prescriptions techniques du SPANC.

**Sont en outre autorisés en secteur Ap :**

- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants, sans extension ni changement de destination.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à l'exploitation agricole.

**Sont en outre autorisés en secteur Ap1 :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions d'habitation nécessaire au logement de l'exploitant, existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination et dans la limite 200 $m^2$ de surface de plancher totale après extension et ce une seule fois.
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole (hangars agricoles, bâtiments d'élevage…..) existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, sans changement de destination et ce une seule fois.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, dans la limite de 20% de la surface de plancher de ces bâtiment et d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage du PLU par un rond au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ; les destinations autorisées sont : les locaux de réception et de restauration.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à l'exploitation agricole.

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à l'avis et aux prescriptions techniques du SPANC.

## 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.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI- et les sentiers touristiques.

Les 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 et de protection civile.

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

L'accès direct sur la RD 610 est réglementé.

**Voirie**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. Elles doivent respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (largeur minimale de la bande de roulement de 3,50 m).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

## Article 4 – Desserte par les réseaux

**Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

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

**Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour tout projet neuf, 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.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une 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 nouvelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Castries.

**Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
En l'absence de caniveaux ou 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.

**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. 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 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

Les constructions à destination d'habitation devront être implantées au delà des marges de recul suivantes :

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Toutefois, des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet porte sur la réfection, la réhabilitation, la surélévation, le changement de destination de constructions existantes.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, des projets et/ou implantations autres que celle prévues à l'alinéa précédent peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, le changement de destination, la réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## 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 4 mètres.

## Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 30% maximum de la superficie de ladite unité foncière.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations exclus.

**Hauteur maximale**

La hauteur maximale totale des constructions autorisées en zone agricole est fixée à 8,00 mètres, exception faite des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'est pas règlementée.

## Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**En secteur Ap1 et en zone A,** l'extension des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets…).

**En zone A, les constructions neuves devront respecter les dispositions suivantes :**

- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément. Lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.

- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément, mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un véritable hameau.

  En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (implantation respectant la topographie existante)

- Toute construction devra être en maçonnerie enduite ton Pierre de Castries ; l'emploi de la pierre ou du bois sont autorisés dans le cadre de projets architecturaux de qualité.
  L'emploi à nu de matériaux destiné à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings… est interdite.
  Les couvertures seront en tuiles canal de teinte claire ou à défaut, de matériaux de teinte similaire et mats, de pente comprise entre 20 et 33%.
  Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (interdiction de pose en superstructure en toiture) ; en tout état de cause, leur surface pourra être limitée pour des raisons d'intégration paysagère au site.
  L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

- Les portails seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

**En zone A** : Les clôtures en limite du domaine public seront composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 cm en pierre ou enduit sur les deux faces, éventuellement doublé d'une haie vive d'espèces locales. En limites parcellaires, les clôtures seront composées d'un grillage de couleur verte ou brun éventuellement doublé d'une haie vive d'espèces locales. Les clôtures constituées de fils barbelés sont interdites.

## Article 12 – Stationnement

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

### Article 13 – Espaces libres et espaces verts

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

Les espaces boisés classées 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 débroussaillement en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillement 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

# 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 comprend six secteurs constructibles ou de constructibilité limitée en application de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme.

- **Secteur N1** correspondant à l'emprise de la carrière et du centre d'enfouissement des déchets ultimes.
- **Secteur N2** où sont autorisés les constructions et aménagements de taille limitée, liés à des activités de loisirs de plein air ; un sous-secteur N2c correspondant à l'emprise du camping de Fontmagne y a été en outre délimité.
- **Secteur N3** sur lequel est seule autorisée l'extension limitée des constructions existantes.
- **Secteur N4** correspondant à l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **Secteur N5** correspondant à un secteur touristique en bordure de la RD 610.
- **Secteur N6** sur lequel sont seules autorisées les cabanes perchées dans les arbres, à l'exclusion de toute autre occupation ou utilisation du sol.

La zone naturelle est pour partie incluse dans les zones de risque inondation délimitées par le PPRI de l'Etang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones d'aléa correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone naturelle est pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités 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'habitations, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

**La zone N comporte un certain nombre d'éléments remarquables à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.**

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

## Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sur la zone N, sont interdits :**

- Les constructions et extensions de bâtiments destinés à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions à usage agricole, y compris les entrepôts agricoles,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les éoliennes et les parcs ou « fermes » photovoltaïques,
- Les exhaussements et affouillement de sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En secteur N1, sont interdits :**

- Les constructions et extensions de bâtiments destinés à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions à usage agricole, y compris les entrepôts agricoles,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les éoliennes et les parcs ou « fermes » photovoltaïques,

- Les exhaussements et affouillement de sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article 2 ci-après.

**En secteur N2, sont interdits :**

- Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments destinés à l'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions à usage agricole, y compris les entrepôts agricoles,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping ou de caravaning, **sauf en secteur N2c**.
- Les parcs résidentiels de loisirs, **sauf en secteur N2c.**
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les éoliennes et les parcs ou « fermes » photovoltaïques,
- Les exhaussements et affouillement de sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article 2 ci-après.

**En secteur N3, sont interdits :**

- Les constructions nouvelles de bâtiments destinés à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions à usage agricole, y compris les entrepôts agricoles,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les éoliennes et les parcs ou « fermes » photovoltaïques,
- Les exhaussements et affouillement de sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article 2 ci-après.

**En secteur N4, sont interdits :**

- Les constructions nouvelles de bâtiments destinés à l'habitation, exception faite de celle autorisée en application de l'article 2 ci-après (logement de gardien de l'aire d'accueil des gens du voyage)
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux, exception faite de celle autorisée en application de l'article 2 ci-après (bureau lié à l'aire d'accueil des gens du voyage)
- Les constructions à usage agricole, y compris les entrepôts agricoles,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, hors aire d'accueil des gens du voyage.
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les éoliennes et les parcs ou « fermes » photovoltaïques,
- Les exhaussements et affouillement de sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article 2 ci-après.

**En secteur N5, sont interdits :**

- Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments destinés à l'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions à usage agricole, y compris les entrepôts agricoles,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les éoliennes et les parcs ou « fermes » photovoltaïques,
- Les exhaussements et affouillement de sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article 2 ci-après.

**En secteur N6, sont interdits toute occupation ou utilisation des sols autre que :**

- Les cabanes perchées dans les arbres.

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

**Sur l'ensemble de la zone N et les secteurs N1, N2, N3, N4 sont autorisés :**

- 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, y compris lorsque ces ouvrages et installations relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), et à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que le sinistre ne soit pas l'inondation.

**En secteur N1**, **sont en outre autorisées** :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : carrière et centre d'enfouissement des déchets non dangereux.
- Les installations et constructions nécessaires à la gestion, l'exploitation des installations classées autorisées.

**En secteur N2, sont en outre autorisés :**

- Les constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air.
- Les aménagements, installations et constructions légères permettant l'accueil du public dans le cadre d'itinéraires de promenade ou de découverte des sites et milieux.
- Les logements de fonction liés à la vocation sportive et de loisirs du secteur.
- L'entretien courant, la restauration et la réhabilitation des constructions existantes.
- Et en outre **sur le sous-secteur N2c**, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les constructions et installations nécessaires à la gestion, au gardiennage et au fonctionnement de ces équipements.

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à l'avis et aux prescriptions techniques du SPANC.

**En secteur N3, est en outre autorisée :**

- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à l'avis et aux prescriptions techniques du SPANC.

**En secteur N4, est en outre autorisée :**

- L'aire d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations nécessaires à son fonctionnement et à sa gestion, incluant notamment les sanitaires, le local d'accueil, les locaux communs, les locaux techniques et le logement de fonction destiné au gardiennage de l'aire.

**En secteur N5, sont en outre autorisée :**

- L'entretien courant, la restauration et la requalification des constructions existantes y compris des constructions à destination d'activités commerciales relevant du domaine de la restauration (restaurant).

## 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Les 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 et de protection civile.

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

**Voirie**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. Elles doivent respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

## Article 4 – Desserte par les réseaux

**Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

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

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire en **secteurs N4 et N5.**

**Eaux usées**

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une 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. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles ou d'extension de constructions desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Castries.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire en **secteurs N4 et N5**

**Eaux pluviales**

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les aménagements doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

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

**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. 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 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

Les constructions devront être implantées au delà des marges de reculement suivantes :
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Toutefois, des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet porte sur la réfection, la réhabilitation, la surélévation, le changement de destination de constructions existantes.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, des projets et/ou implantations autres que celle prévues à l'alinéa précédent peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, le changement de destination, la réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

## Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations exclus.

**Hauteur maximale**

- **En secteur N3,** la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux.

- **En secteurs N1, N2, N4, N5,** la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est limitée à 4,50 m.

## Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**En secteur N3**, les extensions de constructions autorisées devront présenter un aspect identique à celui de la construction existante ou en harmonie avec celui-ci de façon à assurer une unité à l'ensemble.
Dans les cas de rénovation ou aménagement d'une construction existante, les éléments d'architecture traditionnelle devront être conservés et restaurés (encadrements, menuiseries, couverture….).

**En secteur N4 :**
Les murs des constructions, hors sanitaires, seront enduits dans une teinte favorisant leur intégration au milieu naturel ; les teintes vives et le blanc pur sont ainsi interdits.
L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert est interdit
Les clôtures seront constituées d'un grillage en maille rigide d'une hauteur n'excédant par 2 mètres.

## Article 12 – Stationnement

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

### Article 13 – Espaces libres et espaces verts

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

**En secteur N4**, les espaces libres non bâtis et non occupés par les voiries internes et les emplacements de stationnement des caravanes ou des voitures devront être plantés sur au minimum 50% de leur superficie.

Les espaces boisés classées 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 débroussaillement en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillement et maintien en état débroussaillé ».

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

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

Supprimé

# TITRE VI

# ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à **l'article L.123-1-5 III du Code de l'Urbanisme**, le PLU identifie et localise sur le plan annexé au présent règlement les éléments de paysage, les quartiers, les immeubles, les monuments, les sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments ponctuels. Elle concorde à une protection de type communale par le biais du plan local d'urbanisme, car elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié. En effet :

- **l'article R421-23** du code de l'urbanisme impose une déclaration préalable aux travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager en application de l'article L123-1-5.
- **l'article R421-28** permet de rendre obligatoire le permis de démolir en cas de travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L123-1-5 ou située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.

Plusieurs éléments remarquables de Castries sont protégés au titre de l'article L123-1-5 III du Code de l'urbanisme. Ils sont classés en quatre catégories :

1 - Ensembles bâtis remarquables : concordant au centre ancien, à cinq séquences et à deux alignements remarquables ;
2 - Patrimoine bâti remarquable : concordant à treize unités patrimoniales ; 3 - Espaces libres remarquables : concordant à des jardins ;
4 – Bâti vernaculaire.

**L'ensemble de ces éléments identifiés peuvent bénéficier de dispositions particulières éventuellement dérogatoires au règlement et figurant sur les fiches descriptives ci-après.**

**La prescription suivante s'applique à l'ensemble des catégories :** La construction architecturale, la forme urbaine ou paysagère est à préserver dans sa volumétrie ou composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment ou la qualité urbaine ou paysagère du secteur identifié.

## 1a. Ensembles bâtis remarquables : Le centre ancien

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Centre ancien** | Surface : 81 371 m² |
| **Descriptif** | |
| Le centre ancien concorde au bourg originel et ses premières extensions urbaines qui ont pris place à l'ouest du château sur le flanc nord d'une échancrure qui est le débouché des confluences des vallées de la Moïre et de la Cadoule. Cette forme urbaine groupée en contrebas du château présente deux types d'organisation :<br>- le noyau médiéval caractérisé par un bâti dense, un petit parcellaire et un front bâti constitué de très petites maisons étroites, constituées d'une pièce par niveau, dépourvues généralement de confort et d'espaces extérieurs ;<br>- les extensions urbaines du XVIIe au XIXe siècle composée de maisons vigneronnes établies sur de plus grandes parcelles, avec cours et jardins les séparant de la rue ou en cœur d'ilots. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Conserver le caractère du centre ancien tout en en permettant l'amélioration de sa qualité résidentielle | |
| **Prescriptions** | |
| **Article 7** : Dans un souci de préservation des cœurs d'îlots, il est interdit de construire dans la bande de constructibilité secondaire au delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement. Toutefois, des aménagements ou constructions peuvent être autorisés :<br>- lorsque le projet est voisin d'un bâtiment qui n'est pas construit à l'alignement<br>- lorsque le projet permet de créer une séquence remarquable sur la rue.<br>**Article 9** : Emprise au sol : La préservation des cours et des jardins est une priorité qui permet de calculer la surface au sol maximale des bâtiments (y compris annexes) envisageables de construire. Les curetages d'îlots sont à privilégier. Une terrasse en rez de chaussée est possible à condition de ne pas obstruer une vue sur un espace libre de qualité. Les espaces libres, cours et jardins doivent rester dégagés au maximum.<br>**Article 11 :** Toiture : La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis. Les terrasses situées en dernier étage sont autorisées à condition d'être couvertes par la toiture en tuile. Toutefois, et en cas de besoin pour l'habitation, des terrasses en toitures peuvent être autorisées en cœur d'îlots, non visibles du domaine public.<br>Façades, composition architecturale : La dénaturation de façades anciennes par l'introduction de faux éléments anciens n'est pas autorisée. La réouverture d'anciennes baies bouchées, datant de l'époque de construction, est autorisée à la condition que cette époque de construction soit la plus marquante et la plus cohérente sur la façade existante. Toutefois, les restitutions dans les règles de l'art sont autorisées<br>L'extension de bâtiments devra privilégier une expression contemporaine, en respectant ce qui relève du niveau urbain (relation à la rue, hauteur des bâtiments) et en premier lieu l'échelle parcellaire. | |

## 1b. Ensembles bâtis remarquables : Alignement remarquable avenue du 8 mai 1945

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Alignement remarquable avenue du 8 mai 1945** | Parcelles cadastrales : A565, A566, A569, A1435 |
| **Descriptif** | |
| Alignement de façades ordonnancées enduites à trois travées et un étage. La travée centrale est soulignée par l'entrée principale, par le balcon (le plus profond si il y en a plusieurs), par les décors les plus importants de la façade. La ligne d'égout est exactement à la même hauteur, parfois avec génoises, parfois avec corniche en pierres, ou encore débords de toits en bois. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Cette architecture relativement simple possède une valeur d'ensemble et une cohérence urbaine à préserver. | |
| **Prescriptions** | |
| **Article 10 :** Surélévations ou terrasses couvertes autorisées dans le plan de la façade.<br>**Article 11 :** La composition des façades doit obéir au profil de rue avec prise en compte de l'existant : soubassement, seuils, encadrements et appuis de baies, balconnets, balcons et leurs consoles, hauteurs des étages, corniches. | |

## 1c. Ensembles bâtis remarquables : Alignement remarquable avenue de Montpellier

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Alignement remarquable avenue de Montpellier** | Parcelles cadastrales : A586, A587, A588, A589 |
| **Descriptif** | |
| Alignement de façades enduites à deux travées et un étage. La ligne d'égout est exactement à la même hauteur avec génoises. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Cette architecture relativement simple témoigne de l'entrée ancienne dans le village. Elle possède une valeur d'ensemble et une cohérence urbaine à préserver en rapport avec la maison remarquable située dans son prolongement. | |
| **Prescriptions** | |
| **Article 10 :** Surélévations ou terrasses couvertes dans le prolongement du plan de façade | |

## 1d. Ensembles bâtis remarquables : Séquence remarquable rue du Gilet rouge

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Séquence remarquable rue du Gilet Rouge** | Parcelles cadastrales : A631, A632, A633, A639, A640, A854, A2164 |
| **Descriptif** | |
| Clôtures homogènes de murs bahuts surmontés de grilles en ferronnerie, portails encadrés de piliers en pierre, jardins de qualité devant les maisons situées en fond de parcelles, créent une ambiance paysagère de qualité. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Cet ensemble homogène possède une valeur paysagère et une cohérence urbaine à préserver. | |
| **Prescriptions** | |
| **Article 6 :** Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises dans le cas particulier d'une séquence remarquable identifiée au titre du L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.<br>**Article 7** : Les annexes en limite séparative seront réduites et possibles sur un seul côté. En cas de projet, il pourra être exigé leur démolition ou leur interdiction si elles s'avéraient de trop grandes dimensions ou inadaptés à l'unité de la séquence remarquable.<br>**Article 9** : Emprise au sol : La préservation des jardins est une priorité qui permet de définir la surface au sol maximale des extensions et annexes envisageables de construire. Les espaces libres, cours et jardins, doivent rester dégagés au maximum.<br>**Article 11 :** Les clôtures fermant des jardins ou cours d'une séquence remarquable doivent être conservés. Les clôtures neuves à créer doivent être inspirés des modèles existants, dans ce cas mur bahuts surmontés de grilles peintes, et doivent être de même hauteur. Tout projet sera cohérent avec l'ensemble. | |

## 1e. Ensembles bâtis remarquables : Séquence remarquable impasse du rossignol

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Séquence remarquable rue du rossignol** | Parcelles cadastrales : A171, A1521, A2089, A2091, A 166, A168, A796, A2090 |
| **Descriptif** | |
| Alignement remarquable en fond de parcelle de maisons à un niveau, précédé d'une étroite bande de jardins, élargissant l'impasse et lui donnant un caractère rural pittoresque. L'hétérogénéité progressive du traitement des clôtures et des extensions du bâti tendent à altérer cette séquence. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Cet ensemble homogène bâti possède une valeur urbaine à préserver et à maintenir par le traitement des jardins et de leur clôture. | |
| **Prescriptions** | |
| **Article 6 :** Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises dans le cas particulier d'une séquence remarquable identifiée au titre du L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.<br>**Article 7** : Les annexes en limite séparative seront réduites et possibles sur un seul côté. En cas de projet, il pourra être exigé leur démolition ou leur interdiction si elles s'avéraient de trop grandes dimensions ou inadaptés à l'unité de la séquence remarquable.<br>**Article 9** : Emprise au sol : La préservation des jardins est une priorité qui permet de définir la surface au sol maximale des extensions et annexes envisageables de construire. Les espaces libres, cours et jardins, doivent rester dégagés au maximum.<br>**Article 11** : Les surélévations ne sont pas autorisées.<br>Clôtures : Les clôtures, si elles sont souhaitées, ne dépasseront pas 1,50m de haut. La partie maçonnée ne pourra dépasser 0,90m de haut et permettra d'encastrer alors les compteurs (électricité, gaz et eau). | |

## 1f. Ensembles bâtis remarquables : Séquence remarquable rue des Aires

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Séquence remarquable rue des Aires** | Parcelles cadastrales : A1919, A1064, A147 |
| **Descriptif** | |
| Alignement remarquable en fond de parcelle de maisons à un niveau, précédé d'une étroite bande de jardins, élargissant l'impasse et lui donnant un caractère rural pittoresque. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Cet ensemble homogène bâti possède une valeur urbaine à préserver et à maintenir par le maintien des espaces libres. | |
| **Prescriptions** | |
| **Article 6 :** Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises dans le cas particulier d'une séquence remarquable identifiée au titre du L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.<br>**Article 7** : Les annexes en limite séparative seront réduites et possibles sur un seul côté. En cas de projet, il pourra être exigé leur démolition ou leur interdiction si elles s'avéraient de trop grandes dimensions ou inadaptés à l'unité de la séquence remarquable.<br>**Article 9** : Emprise au sol : Les espaces libres et cours doivent rester dégagés au maximum.<br>**Article 11** : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont souhaitées, elles ne dépasseront pas 1,50m de haut et n'obstrueront pas la vue. | |

## 1g. Ensembles bâtis remarquables : Séquence remarquable rue des Aires

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Séquence remarquable rue des Aires** | Parcelles cadastrales : A133, A137, A1479, A1988, A127, A1572 |
| **Descriptif** | |
| Clôtures homogènes de murs en pierre, parfois murs surmontés de grilles en ferronnerie, portails encadrés de piliers en pierre, jardins de qualité devant les maisons situées en fond de parcelles, créent une ambiance paysagère de qualité. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Cette séquence possède une ambiance rurale à préserver pour son intérêt pittoresque dans une zone urbaine proche du centre. | |
| **Prescriptions** | |
| **Article 6 :** Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises dans le cas particulier d'une séquence remarquable identifiée au titre du L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.<br>**Article 9** : Emprise au sol : La préservation des jardins est une priorité qui permet de définir la surface au sol maximale des extensions et annexes envisageables de construire. Les espaces libres, cours et jardins, doivent rester dégagés au maximum.<br>**Article 11** : Clôtures : Les murs anciens en pierre seront conservés. | |

## 1h. Ensembles bâtis remarquables : Séquence remarquable rue des Arceaux

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Séquence remarquable rue des Arceaux** | A135, A136, A138, A139, A26, A27, A29, A32, A1982, A1863 |
| **Descriptif** | |
| Le vis à vis entre l'alignement de maisons et l'aqueduc classé au titre des monuments historiques crée une séquence remarquable, où chaque élément est indissociable de l'ensemble, où chaque unité constitue la valeur du tout. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Cette séquence homogène possède une valeur urbaine à préserver. | |
| **Prescriptions** | |
| **Article 10 :** Surélévations ou terrasses couvertes autorisées dans le prolongement du plan de façade.<br>**Article 11 :** La composition des façades doit obéir au profil de rue avec prise en compte de l'existant : soubassement, seuils, encadrements de baies, balconnets, balcons et leurs consoles, corniches. | |

**2.** Patrimoine bâti remarquable : concordant à treize unités patrimoniales

28 avenue de la Gare, parcelle A548

4 avenue de la coopérative, parcelle A705

3, impasse des oiseaux, parcelle A174

Maisons bourgeoises péri urbaines à R+1 s'ouvrant sur un espace libre de qualité, cours ou jardins protégés de la rue par une clôture.

L'ensemble des maisons signalées présente un intérêt particulier de par la qualité de leur volumétrie ou de leur architecture représentative du XIXe siècle.

Maisons implantées en retrait de la rue ou orientées perpendiculairement à la rue en cas d'implantation à l'alignement.

Toitures à longs pans, croupes éventuelles
Façades ordonnancées

Matériaux de constructions : moellons enduits avec chainages d'angles
Encadrements en pierre de taille
Linteaux droits ou segmentaires
Huisseries à l'origine en bois
Toitures en tuiles canal

**Prescriptions :**

La construction architecturale, la forme urbaine ou paysagère est à préserver dans sa volumétrie ou composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment ou la qualité urbaine ou paysagère du secteur identifié.
En particulier :

- le réhaussement des immeubles n'est pas autorisé.
- l'utilisation de matériaux différents de ceux signalés est autorisée en cas d'extension seulement, à la condition que cette dernière soit limitée et opportune.
- tout élément ancien de modénature et de décors est à conserver ou à restituer à l'identique.

18 rue du cours complémentaire, parcelle A1570

3 rue du cours complémentaire, parcelle A1809

24 avenue de la Gare, parcelle A 556

Maisons bourgeoises péri urbaines à R+1 s'ouvrant sur un espace libre de qualité, cours ou jardins protégés de la rue par une clôture.

L'ensemble des maisons signalées présente un intérêt particulier de par la qualité de leur volumétrie ou de leur architecture représentative du XIXe siècle.

Maisons implantées en retrait de la rue ou orientées perpendiculairement à la rue en cas d'implantation à l'alignement.

Toitures à longs pans, croupes éventuelles
Façades ordonnancées

Matériaux de constructions : moellons enduits avec chainages d'angles

**Prescriptions :**

La construction architecturale, la forme urbaine ou paysagère est à préserver dans sa volumétrie ou composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment ou la qualité urbaine ou paysagère du secteur identifié.
En particulier :

- le réhaussement des immeubles n'est pas autorisé.
- l'utilisation de matériaux différents de ceux signalés est autorisée en cas d'extension seulement, à la condition que cette dernière soit limitée et opportune.
- tout élément ancien de modénature et de décors est à conserver ou à restituer à l'identique.

| | |
|---|---|
| <br>22 rue du cours complémentaire, parcelle B1003 | Outre sa valeur architecturale intrinsèque, cette maison possède une valeur urbaine en lien avec sa covisibilité avec le château d'eau et sa position à l'entrée des extensions anciennes du centre.<br>Sa datation plus récente (XXe siècle) concorde avec la présentation du pignon sur la rue. Les enduits sont en ciment et proposent des éléments graphiques de décors.<br><br>**Prescriptions** : les enduits en ciment et leurs décors graphiques sont à conserver ou à restituer à l'identique. |
| <br>2 avenue de la Coopérative, parcelle A1917 | Sans valeur architecturale intrinsèque, cette maison possède néanmoins un gabarit similaire à d'autres maisons signalées. C'est au titre de sa valeur urbaine qu'elle est présentée comme élément de bâti remarquable, marquant l'angle et représentant une typologie ancienne en limite du centre ancien.<br><br>**Prescriptions :** Tout projet de modification s'inspirera des maisons de même typologie protégées en tant qu'élément de bâti remarquable. |
| <br>1 avenue de Sommières, parcelle A160 | Implantée à l'alignement, cette maison est le témoin unique, sur cette portion de l'avenue, d'un mode d'extension linéaire ancien en limite du centre ancien. Cette valeur d'unicité et de représentativité d'un mode de développement urbain est à l'origine de sa protection.<br><br>**Prescriptions :** Tout projet doit obéir au profil de rue et à la composition ordonnancée avec prise en compte de l'existant : soubassement, seuils, encadrements de baies, balcons et consoles, bandeau, corniches. La conception de bâtiments nouveaux à son voisinage devra tenir compte de cette maison protégée. |

| | |
|---|---|
| <br>5T rue de la taillade, parcelle B1174 | Château d'eau construit dans les années cinquante, éligible à une protection au titre des monuments historiques.<br><br>**Prescriptions :** Sa modification n'est pas autorisée ou soumise à des conditions spéciales en cas de nécessité sanitaire. |

1T avenue de Sommières, parcelle A156 parcelle A155

Villa de maître du XXe siècle et unité agricole ouvrant sur l'ancienne cour de ferme

**Prescriptions :** La modification du volume extérieur de la villa n'est pas autorisée.

| | |
|---|---|
| <br>7 rue du cours complémentaire, parcelle A638 | École communale<br><br>**Prescriptions :** La modification du volume extérieur de l'immeuble n'est pas autorisée. |

**3.** Espaces libres remarquables : concordant à des jardins

| | |
|---|---|
| <br>avenue de la gare, parcelles A1996, A1997, A546 | En périphérie du centre ancien, cette cour délimitée par des murs en pierre s'ouvrant sur la rue par un portail encadré de deux piliers également en pierre, avec couronnements ouvragés, est aménagée en jardin d'ornement. Cette belle séquence d'entrée est caractéristique des extensions du XIXe siècle qui ménagent des espaces libres de qualité, y compris en bord de rue.<br><br>**Prescriptions :** L'espace libre doit rester dégagé. L'aménagement éventuel doit être particulièrement soigné et s'attacher à mettre en valeur la composition d'origine et ses éventuels objets d'agrément. |
| <br>1 rue Sainte Catherine, parcelle A555 | En contrebas du château, cette parcelle libre de toute construction, offre un point de vue particulièrement qualitatif sur le monument et mérite à ce titre d'être préservée.<br><br>**Prescriptions :**<br>**Article 6 :** Les constructions éventuelles doivent être implantées en fond de parcelle, parallèlement à la limite, de manière à réduire leur impact et à préserver le point de vue sur le monument. |

## 4. Bâti vernaculaire

Les fiches ci-après décrivent le bâti vernaculaire identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III du Code de l'Urbanisme.
Ces constructions se caractérisent par leurs matériaux et leur volumétrie.
Elles témoignent de modes de construction locaux.
Que ce bâti soit isolé ou qu'il s'intègre à un ensemble, il fait parti de la mémoire collective. Sa disparition conduirait à l'effacement progressif de l'identité du village. Chaque démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.

En conséquence
- **conformément à l'article R421-23** du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager en application de l'article L123-1-5 devra faire l'objet d'une **déclaration préalable** ;
- **conformément à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme,** tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L123-1-5 ou située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doit faire l'objet d'un **permis de démolir**.

**V1. Réservoir du château d'eau.**

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Réservoir du château d'eau** | **Repère V1** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : B 990 |
| **Descriptif** | |
| Aire cimentée délimitée par un pourtour en pierres de taille. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Sa fonction préserve le réservoir de tout risque de démolition mais ses abords méritent d'être soignés et la visibilité des contraintes techniques (excroissances métalliques) limité. | |

**V2. « Maison des Anglais »**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Maison des Anglais** | **Repère V2** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : B 982 |
| **Descriptif** | |
| Ensemble de constructions peu visibles. Mur de clôture en partie dénaturé. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Volumétrie à conserver | |

**V3. Ensemble bâti continu : Rue des Aires**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Ensemble bâti cohérent Rue des Aires** | **Repère V3** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelles cadastrales : A 192, A1003, A23 |

| **Descriptif** |
|---|
| Alignement de façades enduites à cinq travées et un étage. La ligne d'égout est à la même hauteur avec génoises. Baies en pierres de taille**.** |
| **Objectifs ou recommandations** |
| Cette architecture simple témoigne de la typologie du XIXème sur l'une des voies d'accès au village. Elle possède une valeur d'ensemble et une cohérence urbaine à préserver. |

**V4. Ensemble bâti continu : Séquence rue de la Taillade**

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Séquence continue Rue de la Taillade** | **Repère V4** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelles cadastrales : B1213, B1214 |
| **Descriptif** | |
| Alignement de façades enduites à un étage. Séquence animée par le pignon sur rue et les variations de hauteur des génoises. Baies en pierres de taille sur le 1er volume. Constructions partiellement altérées au second plan (perte d'encadrements en pierre de taille) | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Cet ensemble bâti assure la continuité de la rue, à l'approche du château d'eau. Alignement à conserver. | |

**V5. Construction isolée à l'alignement : Rue de la Taillade**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Remise Rue de la Taillade** | **Repère V5** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : A1025 |
| **Descriptif** | |
| Cette remise est la dernière construction à l'alignement, de ce côté de la Rue de la Taillade. Elle témoigne par sa volumétrie, ses matériaux, son portail et sa porte haute, de l'activité viticole de Castries. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Construction cohérente. Préserver sa volumétrie, ses matériaux et les baies de son pignon sur rue. | |

**V6 - Construction à l'alignement en pierres de Castries : Rue de la Taillade**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Maison Rue de la Taillade** | **Repère V6** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : A207 |
| **Descriptif** | |
| Cette maison à l'alignement, témoigne par ses matériaux d'un mode de construction en pierres de Castries équarries. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Bâti caractéristique de Castries, à conserver dans sa volumétrie et ses matériaux. | |

**V7 - Maison Rue de la Taillade**

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Maison Rue de la Taillade** | **Repère V7** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : B1906 |
| **Descriptif** | |
| Murs de clôtures homogènes en pierre, surmontés de chaperons. Le portail en fer entre ses deux piliers en pierres de taille, forme un ensemble cohérent. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Le mur de clôture et le pignon délimitent encore la rue dans cette zone intermédiaire entre les alignements continus du centre du village et les discontinuités qui annoncent la campagne proche. | |

**V8 – Ensemble bâti Rue des Aires (côté rue et côté cour).**

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Maison Rue des Aires et vue depuis l'Avenue de Sommières** | **Repère V8** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : A155 |
| **Descriptif** | |
| Ensemble bâti 19ème et son mur de clôture. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| A préserver dans sa volumétrie | |

**V9 - Ensemble bâti : rue des Aires**

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Maison Rue des Aires** | **Repère V9** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : A148 |
| **Descriptif** | |
| Ensemble bâti déjà partiellement altéré avec des éléments encore caractéristiques : volumétrie, matériaux, piliers en pierre de taille, murs en pierres. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| A préserver dans sa volumétrie. Veiller au maintien des éléments non dénaturés. | |

**V10 - Bâti remarquable : Rue du cours complémentaire**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Maison Rue du Cours Complémentaire** | **Repère V10** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : A161 |
| **Descriptif** | |
| Construction cohérente par son volume simple et le rythme de ses baies. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Préserver sa volumétrie, sa composition et la proportion de ses baies. | |

**V11 - Ensemble remarquable : Avenue de la Coopérative**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Maison Avenue de la Cave Coopérative** | **Repère V11** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelles cadastrales : A1490, A1489, A1488, A689, A692, A1487, A1486, A695, A696, A699 |
| **Descriptif** | |
| Cet ensemble de 9 maisons « Loi Loucheur » témoigne d'une étape importante de l'urbanisme social. Un témoignage rare. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| A préserver | |

**V12 – Maisons : Rue Sainte Catherine**

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Maison en pierres de taille Rue Sainte Catherine** | **Repère V12** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : A562 |
| **Descriptif** | |
| Maison simple en pierres de taille. Volumes et matériaux traditionnels | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Baies altérées (proportions modifiées) à restaurer à l'occasion de travaux ultérieurs. | |

**V13 – Maisons : Rue Sainte Catherine**

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Maison et remise Rue Sainte Catherine** | **Repère V13** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelles cadastrales : A2087, A2088, A555 |
| **Descriptif** | |
| Maison et remise enduites. Volumes et matériaux traditionnels. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Volumétrie et proportions des baies à préserver. | |

**V14 - Ensemble cohérent : Avenue de la Gare**

| **Dénomination** | **Localisation et surface** |
|---|---|
| **Ensemble cohérent Avenue de la Gare** | **Repère V14** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelles cadastrales : A547, A546, A1997, A1996, A544 |
| **Descriptif** | |
| Ensemble de constructions cohérentes disposées en U derrière un jardin déjà repéré comme emprise remarquable. Le volume en recul est également à conserver de par ses matériaux et sa volumétrie. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Volumétrie de l'ensemble et mur de clôture à préserver. Baies à conserver ou à créer dans le respect des proportions traditionnelles et des matériaux d'origine. | |

**V15 – Maison isolée : Avenue de la Gare**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Maison isolée Avenue de la Gare** | **Repère V15** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : A498 |
| **Descriptif** | |
| Maison actuellement non enduite (à enduire). Volumes et matériaux traditionnels.<br>Le mur de clôture et ses 2 piliers font partie des éléments à préserver. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Volumétrie et baies à préserver. Enduit à restituer. | |

**V16 – Ensemble bâti Avenue de la Gare**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Ensemble bâti Avenue de la Gare** | **Repère V16** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelles cadastrales : A508, A509 |
| **Descriptif** | |
| Ensemble cohérent enduit. Volumes et matériaux traditionnels. génoises alignées. Baies cohérentes. le mur de clôture fait partie des éléments à préserver. | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Volumétrie, baies et mur de clôture à préserver. | |

**V17 – Maison isolée Avenue de la Gare**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Maison isolée Avenue de la Gare** | **Repère V17** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelle cadastrale : A511 |
| **Descriptif** | |
| Sur la RD 26, cette maison isolée marque le début du bâti traditionnel quand on arrive et la fin du village quand on sort de Castries par cette route | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Volumétrie, baies et mur de clôture à préserver. | |

**V18 – Jardin de M. Péridier, 28 Avenue du 11 Novembre**

| Dénomination | Localisation et surface |
|---|---|
| **Maison isolée Avenue de la Gare** | **Repère V18** sur la Carte « Identification du patrimoine remarquable »<br>Parcelles cadastrales : A53, A54 |
| **Descriptif** | |
| Le jardin avec ses sculptures et les constructions en fond de parcelle constituent un ensemble dans l'esprit du « Facteur Cheval » | |
| **Objectifs ou recommandations** | |
| Ensemble à préserver et à mettre en valeur. | |

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFET DE L'HERAULT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu l'article L206-1 du Code rural ;

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

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

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

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

## A R R E T E

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

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

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

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

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

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

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

**Article 3 – Finalité du débroussaillement.**

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

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

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

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

Sur les terrains listés à l'article 1er, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

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

b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou

approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;

c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC (zone d'aménagement concertée), soit dans un lotissement, soit dans une AFU (association foncière urbaine), les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;

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

e) Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) approuvé, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature pour la protection desquels la servitude est établie.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillement visés au présent article, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dés que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

**Article 5 – Travaux de débroussaillement en espace boisé classé – EBC.**

Sont autorisées, en application des articles L130-1 (alinéa 8) et R130-1 (alinéa 6) du Code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L130-1 (alinéa 5) et R130-1 (alinéa 1) du même Code, les coupes entrant dans la catégorie suivante : « coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités par la mise en œuvre des dispositions des articles contenus dans les titres III des livres I^er^ du Code forestier, en tant qu'ils prescrivent des débroussaillements, ou des dispositions édictées en matière de débroussaillement par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles ».

**Article 6 – Travaux de débroussaillement en site classé.**

La réalisation des travaux de débroussaillement règlementaire obligatoire justifiés par la présence d'enjeux à protéger conformément aux obligations légales édictées par le Code forestier n'est pas soumise à autorisation spéciale de travaux dans les sites classés situés dans les terrains listés à l'article 1^er^ du présent arrêté, dans la mesure où ces travaux concourent à l'entretien et à la protection des sites et n'en constituent pas une modification définitive de l'état ou de l'aspect.

**Article 7 – Débroussaillement obligatoire relatif aux voies ouvertes à la circulation publique.**

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1^er^ du présent arrêté, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

a) le long des routes nationales ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de l'État ;

b) le long des voies appartenant aux collectivités territoriales ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et

d’autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de la collectivité territoriale propriétaire de la voie ;

c) le long des autoroutes ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l’emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d’autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge du propriétaire ou de la société gestionnaire de la voie.

Les modalités de mise en œuvre des travaux de débroussaillement mentionnés au présent article pourront être modifiées par une étude réalisée sur proposition du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, à ses frais, et qui sera soumise à l’avis de la commission départementale de sécurité et d’accessibilité préalablement à la décision de l’autorité préfectorale. Cette étude pourra être réalisée à l’échelle du massif forestier ou à une échelle plus globale et pourra se décliner par propriétaire ou gestionnaire de voie ouverte à la circulation publique.

Les études déjà réalisées par le conseil général de l'Hérault le long des voies départementales et par ASF le long de l'autoroute A9 restent valables. Elles peuvent être révisées en cas de besoin conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillement visés au présent article, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dés que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

L’État est chargé du contrôle de l’exécution des opérations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé relatives aux voies de circulation.

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

Lorsque des travaux de débroussaillement prévus au présent article se superposent à des obligations de même nature prévues à l'article 4 du présent arrêté, la mise en œuvre de l'ensemble de ces obligations incombe aux responsables des infrastructures pour ce qui les concerne.

**Article 8 – Débroussaillement obligatoire relatif aux voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme des voies assurant la prévention des incendies de forêt.**

Les largeurs de débroussaillement à réaliser de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme assurant la prévention des incendies de forêt et inscrites à ce titre au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie sont précisées par un arrêté spécifique après accord du propriétaire de la voie.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et au schéma stratégique des équipements de DFCI.

**Article 9 – Débroussaillement obligatoire relatif aux infrastructures ferroviaires.**

Les mesures préconisées par l'étude sur le débroussaillement réalisée par le gestionnaire des infrastructures ferroviaires sont mises en œuvre le long de ces infrastructures conformément au programme de travaux.
Les travaux de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté.

**Article 10 – Obligations relatives aux infrastructures de transport et de distribution d'énergie électrique.**

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, les transporteurs et les distributeurs d'énergie électrique exploitant des lignes aériennes doivent éliminer, par broyage, exportation ou incinération conformément à l'arrêté permanent d'emploi du feu, les rémanents de coupe qu'ils produisent.
Lorsque des travaux d'entretien des végétaux aux abords des lignes aériennes se superposent à des obligations de débroussaillement prévues aux articles 4 et 8 du présent arrêté, les transporteurs et les distributeurs d'énergie électrique exploitant ces lignes aériennes sont responsables de l'élimination, prioritairement aux travaux de débroussaillement, des rémanents de coupe qu'ils produisent.

**Article 11 – Débroussaillement et maintien en état débroussaillé sur terrain d'autrui relatifs à l'urbanisation.**

En application de l'article 4 du présent arrêté, en cas de superposition d'obligations de débroussailler sur une même parcelle, la mise en œuvre de l'obligation incombe au propriétaire de la parcelle dès lors qu'il y est lui-même soumis.
Dans les cas où tout ou partie d'une parcelle soumise à obligation de débroussaillement appartient à un propriétaire non tenu à ladite obligation, celle-ci incombe intégralement au propriétaire de la construction, chantier ou installation de toute nature le plus proche d'une limite de cette parcelle.

Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature entraîne, en application de l'article 4 du présent arrêté une obligation de débroussaillement qui s'étend au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à cette obligation ne peut s'opposer à leur réalisation par celui de qui résulte l'obligation et à qui en incombe la charge. Il peut toutefois réaliser lui-même ces travaux.

Le propriétaire qui entend pénétrer sur le fonds voisin doit prendre au préalable les dispositions suivantes à l'égard du propriétaire et de l'occupant du fonds voisin s'il n'est pas propriétaire :

1 – Les informer par tout moyen permettant d'établir date certaine des obligations qui s'étendent à ce fonds ;
2 – Leur indiquer que ces travaux peuvent être exécutés soit par le propriétaire ou l'occupant, soit par celui qui en a la charge en application de l'article 4 du présent arrêté, et en toute hypothèse aux frais de ce dernier ;
3 – Leur demander l'autorisation de pénétrer sur ce fonds aux fins de réaliser ces obligations ;
4 - Rappeler au propriétaire qu'à défaut d'autorisation donnée dans un délai d'un mois ces obligations sont mises à sa charge.

Lorsque l'autorisation n'a pas été donnée, il en informe le maire.

**Le propriétaire qui refuse l'accès ou ne donne pas l'autorisation de pénétrer sur sa propriété devient alors responsable de la réalisation de ce débroussaillement ou de ce maintien en état débroussaillé.**

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à 5 (cinq) centimètres seront laissés à disposition du propriétaire ou de l'occupant du fonds voisin qui a 1 (un) mois pour les enlever.
A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillement devra les éliminer.

**Article 12 – Cas particulier des terrains de camping, de stationnement de caravanes et des parcs résidentiels de loisirs.**

Les établissements d'hôtellerie de plein air tels que les terrains de camping, les aires de stationnement de caravanes ou de camping-cars ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ne permettent pas le confinement des populations hébergées sur site dans des structures en dur en présence d'un incendie de forêt et doivent être traités avec des précautions particulières permettant l'évacuation des populations.

Ces établissements d'hôtellerie de plein air sont identifiés et classés individuellement en fonction de leur niveau de risque d'incendie de forêt : faible ou nul, moyen, fort. Ces établissements d'hôtellerie de plein-air sont considérés comme des installations de toute nature au titre du présent arrêté.

Les modalités techniques de débroussaillement des établissements d'hôtellerie de plein air classés à risque d'incendie de forêt moyen ou fort sont celles édictées au A de l'annexe II quelque soit le classement de la commune de situation.
Les maires peuvent porter de 50 (cinquante) à 100 (cent) mètres l'obligation de débroussaillement autour des établissements d'hôtellerie de plein air.

Les voies privées ou publiques répertoriées dans le cahier de prescriptions de sécurité des établissements d'hôtellerie de plein air comme devant être utilisées pour l'évacuation en cas d'incendie de forêt devront être débroussaillées sur une profondeur de 15 (quinze) mètres de part et d'autre de la voie.

Les établissements d'hôtellerie de plein air classés à risque d'incendie de forêt faible ou nul n'ont pas d'obligations légales de débroussaillement.
Toutefois, en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

Pour tous les établissements d'hôtellerie de plein air, en complément des travaux de maintien en état débroussaillé et d'entretien, les toits des hébergements seront régulièrement nettoyés et le dessous des hébergements sera débarrassé de tous matériaux. Ces travaux seront réalisés périodiquement, au moins une fois par an et avant la saison estivale. Les voies d'accès internes aux établissements d'hôtellerie de plein air resteront dégagées de toute végétation sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres pour permettre l'évacuation.

**Article 13 – Contrôle des situations à débroussaillement obligatoire relatives à l'urbanisation.**

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations énoncées aux articles 4, 11 et 12 du présent arrêté et met en œuvre si nécessaire les procédures de travaux d'office prévues par le Code forestier afin de maintenir et de garantir la protection nécessaire autour des zones à enjeux.

Article 14 – **Débroussaillement et maintien en état débroussaillé relatifs aux voies de circulation et aux infrastructures ferroviaires.**

Les personnes morales habilitées à débroussailler, après avoir identifié les propriétaires riverains intéressés, les avisent par tout moyen permettant d'établir date certaine, 10 (dix) jours au moins avant le commencement des travaux.

L'avis doit indiquer les secteurs sur lesquels seront commencés les travaux et que ceux-ci devront être poursuivis avec toute la diligence possible et, sauf cas de force majeure, sans interruption.

Faute par les personnes morales habilitées à débroussailler d'avoir commencé les travaux dans un délai d'un mois à compter de la date par elles indiquée pour le commencement des travaux, l'avis devient caduc.

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à 5 (cinq) centimètres seront laissés à disposition du propriétaire du fonds qui a 1 (un) mois pour les enlever.
A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillement devra les éliminer.

**Article 15 – Plantations forestières.**

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, les plantations d'essences forestières effectuées en bordure de voie ouverte à la circulation publique devront laisser une zone non boisée sur une largeur de 5 (cinq) mètres à partir du bord de la chaussée.

**Article 16 – Exploitations forestières.**

1. En cas d'exploitation forestière en bordure de voie soumise à une obligation légale de débroussaillement, les rémanents seront dispersés afin d'éviter leur regroupement, en tas ou en andains, dans la bande des 50 (cinquante) mètres à partir du bord de la chaussée. De plus, leur élimination se fera sur 15 (quinze) mètres à partir du bord de la chaussée, dans le mois qui suit l'abattage.

2. En cas d'exploitation forestière aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, les produits forestiers et les rémanents de coupe seront éliminés sur la bande des 50 (cinquante) mètres en bordure de ces constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation.

Les travaux mentionnés au présent article sont à la charge du propriétaire de la parcelle exploitée ou de l'occupant du chef du propriétaire de la parcelle sur laquelle est réalisée l'exploitation forestière.

**Article 17 – Contrôle et sanctions.**

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Le fait pour le propriétaire de ne pas procéder aux travaux de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé, prescrits par les dispositions de l'article 4 du présent arrêté est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe pour les situations des a) et b) et de la 5e classe pour les situations des c), d) et e) du même article.

**Article 18 – Mise à jour du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.**

Le maire annexe au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu la liste des terrains énumérés aux b), c), d) et e) de l'article 4 du présent arrêté concernés par les obligations légales de débroussaillement.

**Article 19 – Porter à connaissance, débroussaillement et servitude.**

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.
A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

**Article 20 - Abrogation des arrêtés antérieurs.**

Les arrêtés préfectoraux n°2004-01-907 du 13 avril 2004, n°2005-01-539 du 7 mars 2005, n°2007-01-703 du 4 avril 2007 et n°2007-01-704 du 4 avril 2007 sont abrogés à la date d'application du présent arrêté.

**Article 21 - Voies de recours.**

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Montpellier dans les conditions prévues par l'article R 421–1 du Code de justice administrative, dans le délai de deux mois à partir de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault.

**Article 22 – Exécution.**

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur du cabinet du préfet de l'Hérault, les sous-préfets des arrondissements de Béziers et Lodève, le président du conseil général, les maires du département, la directrice départementale des territoires et de la mer, le directeur départemental du service d'incendie et de secours, le directeur de l'agence inter départementale Gard-Hérault de l'office national des forêts, le colonel commandant le groupement de gendarmerie de l'Hérault, le directeur départemental de la sécurité publique et les agents mentionnés à l'article L161-4 du Code forestier, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault et affiché dans toutes les mairies du département.

A Montpellier, le 11 mars 2013
le préfet,

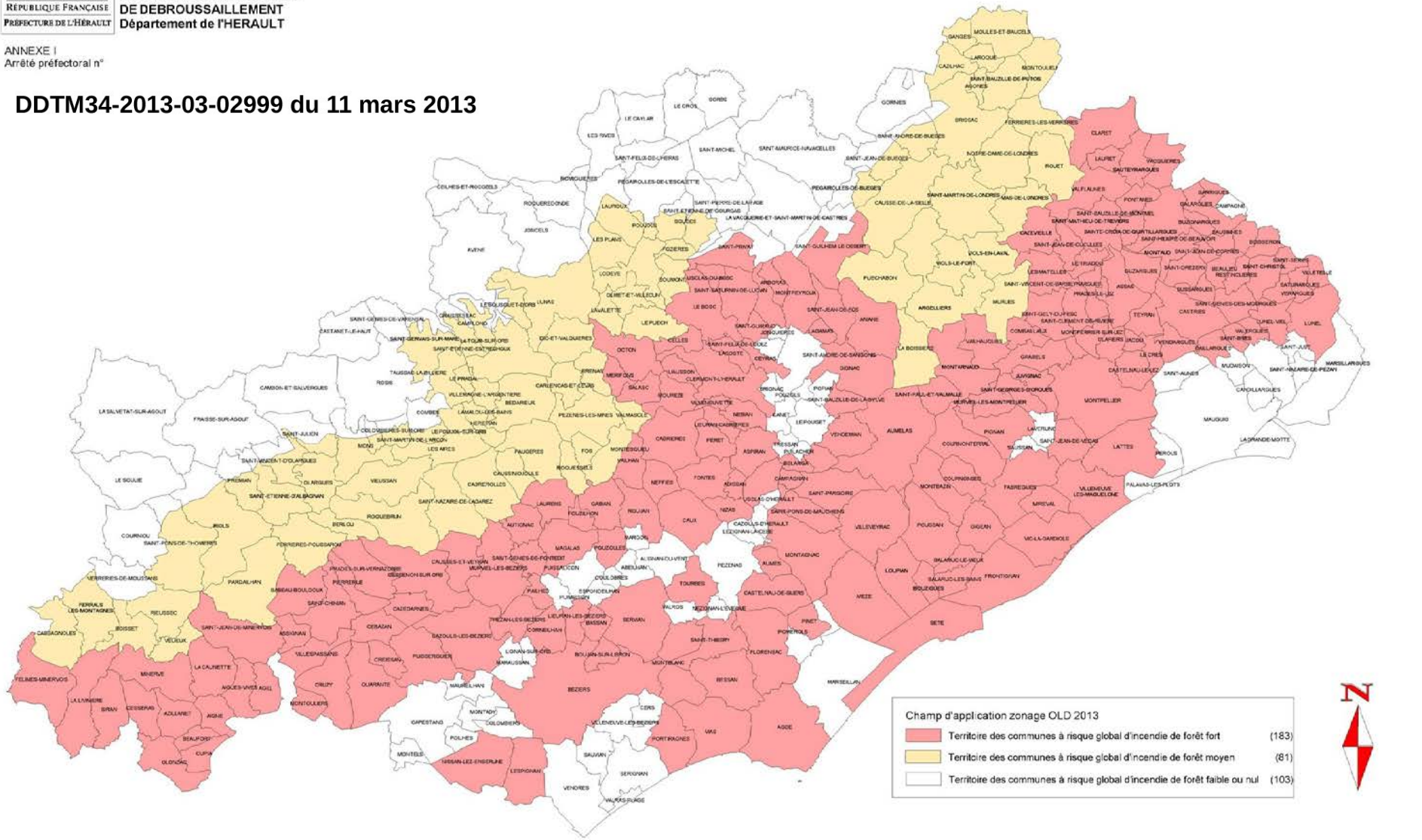
**Pierre de BOUSQUET**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT

**PREVENTION DES INCENDIES DE FORÊT**
**CHAMP D'APPLICATION**
**DES OBLIGATIONS LEGALES**
**DE DEBROUSSAILLEMENT**
**Département de l'HERAULT**

ANNEXE I
Arrêté préfectoral n°

## DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013




0 13,22
kilomètres
Échelle : 1:343 400

SIG - DDTM34 - MCL - février 2013

**A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort - 1/2**

| Commune | INSEE | Commune | INSEE |
|---|---|---|---|
| ADISSAN | 34002 | CREISSAN | 34089 |
| AGDE | 34003 | LE CRES | 34090 |
| AGEL | 34004 | CRUZY | 34092 |
| AIGNE | 34006 | FABREGUES | 34095 |
| AIGUES-VIVES | 34007 | FELINES-MINERVOIS | 34097 |
| ANIANE | 34010 | FLORENSAC | 34101 |
| ARBORAS | 34011 | FONTANES | 34102 |
| ASPIRAN | 34013 | FONTES | 34103 |
| ASSAS | 34014 | FOUZILHON | 34105 |
| ASSIGNAN | 34015 | FRONTIGNAN | 34108 |
| AUMELAS | 34016 | GABIAN | 34109 |
| AUMES | 34017 | GALARGUES | 34110 |
| AUTIGNAC | 34018 | GARRIGUES | 34112 |
| AZILLANET | 34020 | GIGEAN | 34113 |
| BABEAU-BOULDOUX | 34021 | GIGNAC | 34114 |
| BAILLARGUES | 34022 | GRABELS | 34116 |
| BALARUC-LES-BAINS | 34023 | GUZARGUES | 34118 |
| BALARUC-LE-VIEUX | 34024 | JACOU | 34120 |
| BASSAN | 34025 | JUVIGNAC | 34123 |
| BEAUFORT | 34026 | LACOSTE | 34124 |
| BEAULIEU | 34027 | LAGAMAS | 34125 |
| BELARGA | 34029 | LATTES | 34129 |
| BESSAN | 34031 | LAURENS | 34130 |
| BEZIERS | 34032 | LAURET | 34131 |
| BOISSERON | 34033 | LESPIGNAN | 34135 |
| LE BOSC | 34036 | LIAUSSON | 34137 |
| BOUJAN-SUR-LIBRON | 34037 | LIEURAN-CABRIERES | 34138 |
| BOUZIGUES | 34039 | LIEURAN-LES-BEZIERS | 34139 |
| BUZIGNARGUES | 34043 | LA LIVINIERE | 34141 |
| CABRIERES | 34045 | LOUPIAN | 34143 |
| CAMPAGNAN | 34047 | LUNEL | 34145 |
| CASTELNAU-DE-GUERS | 34056 | LUNEL-VIEL | 34146 |
| CASTELNAU-LE-LEZ | 34057 | MAGALAS | 34147 |
| CASTRIES | 34058 | LES MATELLES | 34153 |
| LA CAUNETTE | 34059 | MERIFONS | 34156 |
| CAUSSES-ET-VEYRAN | 34061 | MEZE | 34157 |
| CAUX | 34063 | MINERVE | 34158 |
| CAZEDARNES | 34065 | MIREVAL | 34159 |
| CAZEVIEILLE | 34066 | MONTAGNAC | 34162 |
| CAZOULS-LES-BEZIERS | 34069 | MONTARNAUD | 34163 |
| CEBAZAN | 34070 | MONTAUD | 34164 |
| CELLES | 34072 | MONTBAZIN | 34165 |
| CESSENON-SUR-ORB | 34074 | MONTBLANC | 34166 |
| CESSERAS | 34075 | MONTFERRIER-SUR-LEZ | 34169 |
| CEYRAS | 34076 | MONTOULIERS | 34170 |
| CLAPIERS | 34077 | MONTPELLIER | 34172 |
| CLARET | 34078 | MONTPEYROUX | 34173 |
| CLERMONT-L'HERAULT | 34079 | MOUREZE | 34175 |
| COMBAILLAUX | 34082 | MURVIEL-LES-BEZIERS | 34178 |
| CORNEILHAN | 34084 | MURVIEL-LES-MONTPELLIER | 34179 |
| COURNONSEC | 34087 | NEBIAN | 34180 |
| COURNONTERRAL | 34088 | NEFFIES | 34181 |
| CREISSAN | 34089 | NISSAN-LEZ-ENSERUNE | 34183 |

**A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort - 2/2**

| Commune | INSEE |
|---|---|
| NIZAS | 34184 |
| OCTON | 34186 |
| OLONZAC | 34189 |
| OUPIA | 34190 |
| PAILHES | 34191 |
| PAULHAN | 34194 |
| PERET | 34197 |
| PIERRERUE | 34201 |
| PIGNAN | 34202 |
| PINET | 34203 |
| PLAISSAN | 34204 |
| PORTIRAGNES | 34209 |
| POUSSAN | 34213 |
| POUZOLLES | 34214 |
| PRADES-LE-LEZ | 34217 |
| PRADES-SUR-VERNAZOBRE | 34218 |
| PUISSERGUIER | 34225 |
| QUARANTE | 34226 |
| RESTINCLIERES | 34227 |
| ROUJAN | 34237 |
| SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE | 34241 |
| SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL | 34242 |
| SAINT-BRES | 34244 |
| SAINT-CHINIAN | 34245 |
| SAINT-CHRISTOL | 34246 |
| SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE | 34247 |
| SAINTE-CROIX-DE-QUINTILLARGUES | 34248 |
| SAINT-DREZERY | 34249 |
| SAINT-GELY-DU-FESC | 34255 |
| SAINT-GENIES-DES-MOURGUES | 34256 |
| SAINT-GENIES-DE-FONTEDIT | 34258 |
| SAINT-GEORGES-D'ORQUES | 34259 |
| SAINT-GUILHEM-LE-DESERT (partie) | 34261 |
| SAINT-GUIRAUD | 34262 |
| SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR | 34263 |
| SAINT-JEAN-DE-CORNIES | 34265 |
| SAINT-JEAN-DE-CUCULLES | 34266 |
| SAINT-JEAN-DE-FOS | 34267 |
| SAINT-JEAN-DE-LA-BLAQUIERE | 34268 |
| SAINT-JEAN-DE-MINERVOIS | 34269 |
| SAINT-JEAN-DE-VEDAS | 34270 |
| SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS | 34276 |
| SAINT-PARGOIRE | 34281 |
| SAINT-PAUL-ET-VALMALLE | 34282 |
| SAINT-PONS-DE-MAUCHIENS | 34285 |
| SAINT-PRIVAT (partie) | 34286 |
| SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN | 34287 |
| SAINT-SERIES | 34288 |
| SAINT-THIBERY | 34289 |
| SAINT-VINCENT-DE-BARBEYRARGUES | 34290 |
| SALASC | 34292 |
| SATURARGUES | 34294 |
| SAUSSINES | 34296 |

| Commune | INSEE |
|---|---|
| SAUTEYRARGUES | 34297 |
| SERVIAN | 34300 |
| SETE | 34301 |
| SIRAN | 34302 |
| SUSSARGUES | 34307 |
| TEYRAN | 34309 |
| THEZAN-LES-BEZIERS | 34310 |
| TOURBES | 34311 |
| LE TRIADOU | 34314 |
| USCLAS-DU-BOSC | 34316 |
| VACQUIERES | 34318 |
| VAILHAN | 34319 |
| VAILHAUQUES | 34320 |
| VALERGUES | 34321 |
| VALFLAUNES | 34322 |
| VENDARGUES | 34327 |
| VENDEMIAN | 34328 |
| VERARGUES | 34330 |
| VIAS | 34332 |
| VIC-LA-GARDIOLE | 34333 |
| VILLENEUVE-LES-MAGUELONE | 34337 |
| VILLENEUVETTE | 34338 |
| VILLESPASSANS | 34339 |
| VILLETELLE | 34340 |
| VILLEVEYRAC | 34341 |

**B – Communes à risque global d'incendie de forêt moyen - 1/1**

| Commune | INSEE |
|---|---|
| AGONES | 34005 |
| LES AIRES | 34008 |
| ARGELLIERS | 34012 |
| BEDARIEUX | 34028 |
| BERLOU | 34030 |
| BOISSET | 34034 |
| LA BOISSIERE | 34035 |
| LE BOUSQUET-D'ORB (partie) | 34038 |
| BRENAS | 34040 |
| BRISSAC (partie) | 34042 |
| CABREROLLES | 34044 |
| CAMPLONG (partie) | 34049 |
| CARLENCAS-ET-LEVAS | 34053 |
| CASSAGNOLES | 34054 |
| CAUSSE-DE-LA-SELLE | 34060 |
| CAUSSINIOJOULS | 34062 |
| CAZILHAC | 34067 |
| COLOMBIERES-SUR-ORB (partie) | 34080 |
| DIO-ET-VALQUIERES | 34093 |
| FAUGERES | 34096 |
| FERRALS-LES-MONTAGNES | 34098 |
| FERRIERES-LES-VERRERIES | 34099 |
| FERRIERES-POUSSAROU | 34100 |
| FOS | 34104 |
| FOZIERES | 34106 |
| GANGES | 34111 |
| GRAISSESSAC (partie) | 34117 |
| HEREPIAN | 34119 |
| LAMALOU-LES-BAINS | 34126 |
| LAROQUE | 34128 |
| LAUROUX (partie) | 34132 |
| LAVALETTE | 34133 |
| LODEVE | 34142 |
| LUNAS | 34144 |
| MAS-DE-LONDRES | 34152 |
| MONS (partie) | 34160 |
| MONTESQUIEU | 34168 |
| MONTOULIEU | 34171 |
| MOULES-ET-BAUCELS | 34174 |
| MURLES | 34177 |
| NOTRE-DAME-DE-LONDRES | 34185 |
| OLARGUES | 34187 |
| OLMET-ET-VILLECUN | 34188 |
| PARDAILHAN | 34193 |
| PEGAIROLLES-DE-BUEGES (partie) | 34195 |
| PEZENES-LES-MINES | 34200 |
| LES PLANS (partie) | 34205 |
| LE POUJOL-SUR-ORB | 34211 |
| POUJOLS | 34212 |
| LE PRADAL | 34216 |
| PREMIAN (partie) | 34219 |
| LE PUECH | 34220 |
| PUECHABON | 34221 |
| RIEUSSEC | 34228 |

| Commune | INSEE |
|---|---|
| RIOLS (partie) | 34229 |
| ROQUEBRUN | 34232 |
| ROQUESSELS | 34234 |
| ROUET | 34236 |
| SAINT-ANDRE-DE-BUEGES (partie) | 34238 |
| SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS | 34243 |
| SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN (partie) | 34250 |
| SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS (partie) | 34251 |
| SAINT-ETIENNE-ESTRECHOUX | 34252 |
| SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (partie) | 34260 |
| SAINT-JEAN-DE-BUEGES (partie) | 34264 |
| SAINT-JULIEN (partie) | 34271 |
| SAINT-MARTIN-DE-L'ARCON (partie) | 34273 |
| SAINT-MARTIN-DE-LONDRES | 34274 |
| SAINT-NAZAIRE-DE-LADAREZ | 34279 |
| SAINT-PONS-DE-THOMIERES (partie) | 34284 |
| SAINT-VINCENT-D'OLARGUES (partie) | 34291 |
| SOUBES (partie) | 34304 |
| SOUMONT | 34306 |
| TAUSSAC-LA-BILLIERE | 34308 |
| LA TOUR-SUR-ORB (partie) | 34312 |
| VALMASCLE | 34323 |
| VELIEUX | 34326 |
| VIEUSSAN | 34334 |
| VILLEMAGNE-L'ARGENTIERE | 34335 |
| VIOLS-EN-LAVAL | 34342 |
| VIOLS-LE-FORT | 34343 |

**C – Communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul - 1/1**

| Commune | INSEE |
|---|---|
| ABEILHAN | 34001 |
| ALIGNAN-DU-VENT | 34009 |
| BRIGNAC | 34041 |
| CAMPAGNE | 34048 |
| CANDILLARGUES | 34050 |
| CANET | 34051 |
| CAPESTANG | 34052 |
| CAZOULS-D'HERAULT | 34068 |
| CERS | 34073 |
| COLOMBIERS | 34081 |
| COULOBRES | 34085 |
| ESPONDEILHAN | 34094 |
| JONQUIERES | 34122 |
| LANSARGUES | 34127 |
| LAVERUNE | 34134 |
| LEZIGNAN-LA-CEBE | 34136 |
| LIGNAN-SUR-ORB | 34140 |
| MARAUSSAN | 34148 |
| MARGON | 34149 |
| MARSEILLAN | 34150 |
| MARSILLARGUES | 34151 |
| MAUGUIO | 34154 |
| MAUREILHAN | 34155 |
| MONTADY | 34161 |
| MONTELS | 34167 |
| MUDAISON | 34176 |
| NEZIGNAN-L'EVEQUE | 34182 |
| PALAVAS-LES-FLOTS | 34192 |
| PEROLS | 34198 |
| PEZENAS | 34199 |
| POILHES | 34206 |
| POMEROLS | 34207 |
| POPIAN | 34208 |
| LE POUGET | 34210 |
| POUZOLS | 34215 |
| PUILACHER | 34222 |
| PUIMISSON | 34223 |
| PUISSALICON | 34224 |
| SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS | 34239 |
| SAINT-AUNES | 34240 |
| SAINT-FELIX-DE-LODEZ | 34254 |
| SAINT-JUST | 34272 |
| SAINT-NAZAIRE-DE-PEZAN | 34280 |
| SAUSSAN | 34295 |
| SAUVIAN | 34298 |
| SERIGNAN | 34299 |
| TRESSAN | 34313 |
| USCLAS-D'HERAULT | 34315 |
| VALRAS-PLAGE | 34324 |
| VALROS | 34325 |
| VENDRES | 34329 |
| VILLENEUVE-LES-BEZIERS | 34336 |
| LA GRANDE-MOTTE | 34344 |
| AVENE | 34019 |

| Commune | INSEE |
|---|---|
| LE BOUSQUET-D'ORB (partie) | 34038 |
| BRISSAC (partie) | 34042 |
| CAMBON-ET-SALVERGUES | 34046 |
| CAMPLONG (partie) | 34049 |
| CASTANET-LE-HAUT | 34055 |
| LE CAYLAR | 34064 |
| CEILHES-ET-ROCOZELS | 34071 |
| COLOMBIERES-SUR-ORB (partie) | 34080 |
| COMBES | 34083 |
| COURNIOU | 34086 |
| LE CROS | 34091 |
| FRAISSE-SUR-AGOUT | 34107 |
| GORNIES | 34115 |
| GRAISSESSAC (partie) | 34117 |
| JONCELS | 34121 |
| LAUROUX (partie) | 34132 |
| MONS (partie) | 34160 |
| PEGAIROLLES-DE-BUEGES (partie) | 34195 |
| PEGAIROLLES-DE-L'ESCALETTE | 34196 |
| LES PLANS (partie) | 34205 |
| PREMIAN (partie) | 34219 |
| RIOLS (partie) | 34229 |
| LES RIVES | 34230 |
| ROMIGUIERES | 34231 |
| ROQUEREDONDE | 34233 |
| ROSIS | 34235 |
| SAINT-ANDRE-DE-BUEGES (partie) | 34238 |
| SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN (partie) | 34250 |
| SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS (partie) | 34251 |
| SAINT-FELIX-DE-L'HERAS | 34253 |
| SAINT-GENIES-DE-VARENSAL | 34257 |
| SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (partie) | 34260 |
| SAINT-GUILHEM-LE-DESERT (partie) | 34261 |
| SAINT-JEAN-DE-BUEGES (partie) | 34264 |
| SAINT-JULIEN (partie) | 34271 |
| SAINT-MARTIN-DE-L'ARCON (partie) | 34273 |
| SAINT-MAURICE-NAVACELLES | 34277 |
| SAINT-MICHEL | 34278 |
| SAINT-PIERRE-DE-LA-FAGE | 34283 |
| SAINT-PONS-DE-THOMIERES (partie) | 34284 |
| SAINT-PRIVAT (partie) | 34286 |
| SAINT-VINCENT-D'OLARGUES (partie) | 34291 |
| LA SALVETAT-SUR-AGOUT | 34293 |
| SORBS | 34303 |
| SOUBES (partie) | 34304 |
| LE SOULIE | 34305 |
| LA TOUR-SUR-ORB (partie) | 34312 |
| LA VACQUERIE-ET-SAINT-MARTIN-DE-CASTRIES | 34317 |
| VERRERIES-DE-MOUSSANS | 34331 |

# ANNEXE II

Conformément à l'annexe I, les communes sont réparties en 3 groupes.

A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort sur 183 communes (dont 181 entières et 2 parties de commune avec risque faible ou nul).

Les zones d'interface avec les constructions, les chantiers ou les installations de toute nature, constituées de pinèdes ou de garrigues dans les zones exposées de plaine ou de piémont, doivent être traitées avec le maximum de précaution. C'est dans ces espaces que la réglementation est la plus exigeante. Les modalités techniques d'application y sont restrictives.

B – Communes à risque global d'incendie de forêt moyen sur 81 communes (dont 59 entières et 22 parties de commune avec risque faible ou nul).

La végétation en interface est principalement constituée de taillis de chêne vert, de chêne blanc ou de châtaignier. Dans ces peuplements, les prescriptions techniques visent à maintenir un couvert fermé dense qui contribue à maintenir la discontinuité verticale exigée.

C – Communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul sur 103 communes (dont 79 entières et 24 parties de commune).

Les communes d'altitude ou de plaine présentant un risque faible ou nul d'incendie de forêt sont exclues du champ d'application des obligations légales de débroussaillement.

**La mise en œuvre des modalités techniques de débroussaillement ne doit pas viser à faire disparaître l'état boisé et peut laisser subsister suffisamment de semis et de jeunes arbres de manière à constituer ultérieurement un peuplement forestier.**

# MODALITES TECHNIQUES

**A - Dans les 183 communes ou parties de communes identifiées à risque fort, on entend par débroussaillement et maintien en état débroussaillé :**

1. la coupe et l'élimination de la végétation ligneuse basse spontanée ;

2. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades, ou dominés ;

3. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes en densité excessive de façon à ce que le houppier de chaque arbre ou arbuste conservé soit distant de son voisin immédiat d'au minimum **5 (cinq)** mètres. Les arbres regroupés en bouquet peuvent être conservés et traités comme un seul individu sous réserve que le diamètre du bouquet soit inférieur à **10 (dix) mètres ;**

4. la coupe et l'élimination de tous les arbres et arbustes dans le périmètre d'une construction de telle sorte que celle-ci soit à une distance d'au minimum **3 (trois)** mètres des houppiers des arbres et arbustes conservés ;

   Par dérogation à l'alinéa précédent, les arbres ou arbustes, remarquables ou éléments du patrimoine languedocien ou traditionnels, situés à moins de 3 (trois) mètres (houppiers compris) d'une construction, peuvent être conservés sous réserve qu'ils soient suffisamment isolés du peuplement combustible pour ne pas subir leur

convection et propager le feu ensuite à la construction. Exemples : murier ou platane utilisés pour l'ombre, cyprès comme motif de paysage.

5. l'élagage des arbres et arbustes de 3 (trois) mètres et plus conservés entre 30 % (trente) et 50 % (cinquante) de leur hauteur ;

6. la coupe et l'élimination de tous les végétaux situés à l'aplomb de l'axe de la chaussée des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ou donnant accès à des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres ;

7. l'élimination de tous les rémanents ;

8. par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, les terrains agricoles et pastoraux, les vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus suffisent à la protection contre les incendies de forêt et ne nécessitent pas de traitement spécifique.

**B - Dans les 81 communes ou parties de communes identifiées à risque moyen, on entend par débroussaillement et maintien en état débroussaillé :**

1. la coupe et l'élimination de la végétation ligneuse basse spontanée ;

2. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades, ou dominés ;

3. l'élagage des arbres et arbustes de 3 (trois) mètres et plus conservés entre 30 % (trente) et 50 % (cinquante) de leur hauteur ;

4. la coupe et l'élimination de tous les arbres et arbustes dans le périmètre d'une construction de telle sorte que celle-ci soit à une distance d'au minimum **3 (trois)** mètres des houppiers des arbres et arbustes conservés ;
   Par dérogation à l'alinéa précédent, les arbres ou arbustes, remarquables ou éléments du patrimoine languedocien ou traditionnels, situés à moins de 3 (trois) mètres (houppiers compris) d'une construction, peuvent être conservés sous réserve qu'ils soient suffisamment isolés du peuplement combustible pour ne pas subir leur convection et propager le feu ensuite à la construction. Exemples : murier ou platane utilisés pour l'ombre, cyprès comme motif de paysage.

5. la coupe et l'élimination de tous les végétaux situés à l'aplomb de l'axe de la chaussée des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ou donnant accès à des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres ;

6. l'élimination de tous les rémanents ;

7. par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, les terrains agricoles et pastoraux, les vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus suffisent à la protection contre les incendies de forêt et ne nécessitent pas de traitement spécifique.

**C - Les 103 communes ou parties de communes identifiées à risque faible ou nul sont exclues du champ d'application du présent arrêté.**

## GLOSSAIRE

a) Les « **zones exposées** » aux incendies de forêt désignent les terrains en nature de bois, forêts, plantations forestières, reboisements, ainsi que les landes, garrigues et maquis. Les friches récemment colonisées par la végétation naturelle en sont exclues.

b) On entend par « **rémanents** » les résidus végétaux d'arbres et arbustes abandonnés sur le parterre d'une coupe après une exploitation, une opération sylvicole ou des travaux.

c) On entend par « **élimination** » soit l'enlèvement soit l'incinération dans le strict respect de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à l'emploi du feu. A défaut, l'élimination peut être remplacée par la réduction du combustible au moyen d'un broyage.

d) On entend par « **installations de toute nature** » l'occupation temporaire ou pérenne de l'espace naturel ou péri-urbain par une activité humaine. Sont entre autres considérées comme des installations de toute nature, les aires de repos des routes et autoroutes, les parkings et aires d'accueil aménagés, les parcs clos de stockage ou de distribution d'énergie ainsi que les campings et parcs résidentiels de loisirs autorisés ou non.

e) On entend par « **houppier** » l'ensemble des ramifications, branches, rameaux et feuilles d'un arbre.

f) On entend par « **occupant du chef du propriétaire** » toute personne dument autorisée par le propriétaire. Sont notamment « occupants du chef du propriétaire » les titulaires d'un droit quelconque d'occupation (usufruitier, fermier, locataire, commodataire...).

g) On entend par « **voie ouverte à la circulation publique** » les voiries du domaine public routier telles que : autoroute, route nationale, route départementale et voie communale affectées par définition et par nature à la circulation publique ainsi que les voiries du domaine privé routier communal tel que le chemin rural affecté à l'usage du public par nature. Certaines voies routières privées peuvent être ouvertes à la circulation publique.

h) On qualifie de « **bouquet** » l'ensemble des arbres dont les houppiers sont jointifs. Les mesures déterminant la taille du bouquet sont prises aux extrémités des houppiers.

i) On entend par « **végétation ligneuse basse** » les végétaux ligneux d'une hauteur inférieure à 2 (deux) mètres.

j) Les « **arbustes** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est comprise entre 2 (deux) et 7 (sept) mètres.

k) Les « **arbres** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est supérieure à 7 (sept) mètres.

l) La « **zone d'interface** » est la zone de contact avec d'un coté les enjeux à protéger (constructions, chantiers et installations de toute nature) et de l'autre coté la zone exposée aux incendies de forêt qui menace les enjeux.