

## **Chapitre II – Dispositions applicables à la zone II AU**

### **Caractère de la zone**

Elle constitue l'essentiel de l'extension de la ville, répartie sur des secteurs offrant par leur localisation des possibilités complémentaires d'urbanisation. En absence d'équipements de viabilité suffisants, la délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir reste subordonnée :

- \* au respect d'un schéma d'aménagement et d'équipement de secteur,
- \* à la réalisation préalable des voiries et des réseaux nécessaires à leur desserte avant toute opération de construction.

- Secteurs II AU (sans indice) et II AUa : ils correspondent principalement à un grand parcellaire non encore bâti. Ils doivent accueillir une urbanisation structurée avec des programmes de petits immeubles et de maisons de ville groupés, des lotissements résidentiels, ainsi que les équipements publics et les services de proximité. Le secteur II AU comprend notamment l'extension de la ZAC de Fontenay créée par la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2004 qui a modifié le dossier de création de la ZAC initiale.

Le secteur II AUa, en extension du centre ville et en prolongement du quartier de la gare, peut accueillir des opérations de caractère urbain plus denses, ainsi que des équipements structurants affirmant la vocation de centre-bourg de Clermont l'Hérault.

- Secteurs II AUb et II AUc : ils correspondent à des quartiers résidentiels déjà en cours d'urbanisation, progressivement sur du foncier morcelé.

La densité doit rester en rapport avec la capacité d'accueil des voies réaménagées et doit préserver le caractère calme et paysager.

Par ailleurs pour limiter l'impact des bâtiments sur les parties les plus visibles de l'urbanisation nouvelle, la hauteur est limitée en secteur II AUc.

Cette zone est concernée en partie par les zones inondables des ruisseaux du Rhône, de l'Arnet et du Garol.

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

#### **ARTICLE II AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,

- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en II UA 2.

### **ARTICLE II AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

1. En attente de la réalisation des équipements publics de viabilité nécessaires :  
L'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
2. A condition qu'elle puissent être raccordées aux équipements publics de viabilité nécessaires et qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent de l'ensemble de chaque secteur :
  - \* Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services.
  - \* Les opérations d'aménagement et de construction à condition qu'elles comportent au minimum 25 % de logements sociaux conformément aux prescriptions du Programme Local de l'Habitat.
  - \* Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
  - \* En zones inondables : uniquement les occupations du sol et les constructions compatibles avec la réglementation du secteur (voir article 3.4 des Dispositions Générales du présent règlement).
  - \* En secteur marqué d'un indice « g » où existe potentiellement un risque de glissement ou d'effondrement de terrain : uniquement les occupations du sol et les constructions ayant mis en œuvre toutes les dispositions pour palier au risque considéré (voir article 3-5 des Dispositions Générales du présent règlement).

### **SECTEUR DES BORIES**

- Périmètre de protection du forage du village de Mourèze : dans le périmètre délimité sur le plan des servitudes (n°5.2b du dossier de PLU) les activités industrielles, commerciales, agricoles, minières, susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines sont soumises à autorisation préfectorale.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **ARTICLE II AU 3 - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

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

\* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

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

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

\* Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de Routes Nationales et Départementales désignées sur les plans.

**Accès en bordure des voies bordées d'arbres : sont concernées les RD 2, 156e4, 908 et 909d.**

#### Cas des lotissements et des 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 groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

#### Cas des 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 de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

## **2 – Voirie**

\* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **Voies classées bruyantes : RD 2 et RD 609 – 4<sup>ème</sup> catégorie**

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 30 m. de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, ainsi que l'arrêté interministériel du 30.05.1996.

## **ARTICLE II AU 4 - Desserte par les réseaux**

Dans le cadre d'un accès privé à plusieurs propriétés ou logements, l'ensemble des coffrets et compteurs liés au raccordement des réseaux de viabilité doit être implanté en limite du domaine public et directement accessible depuis celui-ci.

### **1 - Eau potable**

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

### **2 - Assainissement - eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

### **3 - Assainissement - eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

\* Dans chaque opération d'aménagement ou de construction 20 % minimum de l'assiette foncière doivent être maintenus non imperméabilisés et traités en massifs plantés.

### **Réseaux séparatifs**

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

### **4 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public**

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **5 – Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

Dans le cas des lotissements et des opérations groupées, un emplacement doit être prévu hors clôture, accessible depuis le domaine public, pour accueillir les containers du tri sélectif suivant l'importance du programme et les prescriptions techniques définies par le service compétent.

### **ARTICLE II AU 5 - Caractéristiques des terrains**

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

Dans le secteur II AUb des Bories, la surface des parcelles constructibles doit être de :

- 1000 m<sup>2</sup> minimum pour une construction isolée,
- 1000 m<sup>2</sup> en moyenne / lot pour les opérations groupées ou de lotissement.

### **ARTICLE II AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* dans la zone II AU, le recul des bâtiments ou installations à 75 m de l'axe n'est pas applicable, compte tenu des dispositions définies dans le projet d'aménagement paysager figurant dans la pièce 5.8 du dossier du PLU.

\* Dans les autres cas : le recul minimal des constructions nouvelles est de 5 mètres par rapport à l'alignement (circulation automobile) et 3 mètres (circulation piétonnière ou espace libre planté). Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

#### **Cas particulier : piscines**

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m et à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur de 2,00 m soit édifié simultanément au droit de la piscine et de sa plage.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

### **ARTICLE II AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale

à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

\* En secteurs II AU, II AUa et II AUb : la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admises :

- lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 4,00 m de hauteur et 10,00 m de longueur cumulée sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière ;
- ou lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- ou à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

\* En secteur II AUc : la construction d'un bâtiment nouveau joignant la limite séparative est interdite.

#### Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, et à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur de 2,00 m soit édifié simultanément au droit de la piscine et de sa plage.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

#### **ARTICLE II AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

\* Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

#### **ARTICLE II AU 9 - Emprise au sol**

Dans chaque opération d'aménagement ou de construction 20 % minimum de l'assiette foncière doivent être maintenus non imperméabilisés et traités en massifs plantés.

#### **ARTICLE II AU 10 - Hauteur des constructions**

\* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

#### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur relative

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

### Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- en secteur II AU = 8,50 m
- en secteur II AUa = 12,00 m, avec possibilité de 15 m sur 30% maximum de l'emprise au sol des constructions.
- en secteur II AUb = 8,50 m
- en secteur II AUc = 5,50 m.

## ARTICLE II AU 11 - Aspect extérieur

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

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

### 1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles ;
- pour les équipements et services publics ;
- pour les programmes autre que l'habitation ;
- pour les constructions à R+3 et au-delà.

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faitages doivent être perpendiculaires à cette limite.

## 2. FACADES

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

L'ordonnement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

## 3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

## 4. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dè, roue de charrette, etc... est interdit.

Dans le cas d'opérations groupées ou de foyers, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

## 5. MATERIAUX

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

## 6. ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

## 7. DISPOSITIONS GENERALES

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 II AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif :
  - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état,
- pour les constructions à usage d'habitat individuel :
  - au moins deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

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

#### **ARTICLE II AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

\* Dans les opérations d'aménagement ou de construction réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces collectifs libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

\* Dans chaque opération d'aménagement ou de construction 20 % minimum de l'assiette foncière doivent être maintenus non imperméabilisés et traités en massifs plantés.

\* Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

#### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **ARTICLE II AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* En l'absence d'équipements, le COS est nul.

\* Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article II AU 2, et si le financement des équipements est prévu, le COS est fixé à :

- en secteur II AU = 0,50
- en secteur II AUa = 0,80
- en secteur II AUb = 0,30
- en secteur II AUc = 0,30
- en secteur II Aud = 0,15

\* Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.