

Vu
Le Commissaire Enquêteur
[Signature]

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DE L'HERAULT

Subdivision de PEZENAS

REÇU

24 JUIN 1988

SOUS PRÉFECTURE
34001 BÉZIERS

C O M M U N E D E N E F F I E S

P L A N D ' O C C U P A T I O N D E S S O L S

R E G L E M E N T

Prescription le : 14-12-83
Date d'établissement : JANVIER 1988
Date de publication :
Date d'approbation :

VU et ADOPTE
Neffies, le 20 juin 1988
Le Maire,

[Signature]


TITRE I**DISPOSITIONS GENERALES****ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan**

Le présent article s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe
- les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L.315-4 du code de l'urbanisme
- les articles du code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles
- la loi n°64-1246 du 16 décembre 1946 relative à la lutte contre les moustiques.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zone

- La zone urbaine comprend les zones suivantes :
 - la zone UA
 - la zone UC
 - la zone UD
- La zone naturelle comprend les zones suivantes :
 - les zones NA
 - les zones NB
 - les zones NC
 - les zones ND

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valable.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures de certaines règles

Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation de DENSITE MOYENNE composée de PETITS COLLECTIFS et D'INDIVIDUELS GROUPES.

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

ARTICLE UD 1 – Occupations ou utilisations du sol admises :

- § I - Sont notamment admises les occupations ou utilisation du sol ci-après :
 - Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
 - Les lotissements.
- § II – Occupations ou utilisation du sol admises sous conditions.

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 les aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation du projet admis dans cette zone.
- § III – Les abris de jardin autorisés dans la limite de 12 m² maximum avec une seule ouverture la porte.

ARTICLE UD 2 – Occupations ou utilisations du sol interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'articles précédent.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visés à l'article précédent.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone.

ARTICLE UD 3 – Accès et voirie

➤ § I – 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.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défenses de la forêt contre l'incendie, les pistes touristiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :
 - Défense contre l'incendie
 - Protection civile
 - Brancardage
 - Stationnement
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

❖ Accès en bordure des voies bordées d'arbres

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 de un ou plusieurs arbres
- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

➤ § II – Voirie :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux :

➤ I – Eau :

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

➤ II – Assainissement :

• Zone UD

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

• Zone UD 1

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement fosse septique ou appareil équivalent et évacuée dans le réseau public d'assainissement.

• Zone UD 2

En l'absence du réseau public d'assainissement toute construction doit être desservie par un dispositif d'assainissement autonome conforme au règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

➤ – 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 dispositifs du CODE CIVIL.

➤ III – Electricité – Téléphone – Télédistribution :

- Les branchements électriques, téléphoniques et de distribution doivent être établis en souterrain.
- Dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées les réseaux EDF et PTT sont obligatoires et doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 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.

Zone UD et UD 1

Lorsqu'il y a division de terrain, les parcelles à bâtir créées doivent avoir des surfaces comprises entre 300 et 1000 m².

Zone UD 2

Les parcelles constructibles doivent avoir un minimum de 1200 m².

ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

➤ Voies routières

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de 2 ou plusieurs voies, la zone non-aédificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les limites de la zone non-aédificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.
- Lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative.
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique :

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

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

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiment non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 – Emprise au sol :

Sans objet

ARTICLE UD 10 – Hauteur des constructions :**Toutes 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.

➤ Définition de la hauteur :

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

- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisés en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

➤ Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1

➤ 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.

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

Lorsque la distance entre 2 voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les 2 voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau plus élevé.

ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur :

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

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

ARTICLE UD 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 m², y compris les accès.

➤ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement dont une doit être réalisé hors clôture.

➤ Pour les autres constructions et établissements :

- Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

➤ 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 qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantation :

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les stationnements doivent être plantées.
- dans les opérations de constructions ou de lotissements réalisés sur un terrain de plus de 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 – Possibilités d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à :

- Zone UD et UD1 COS de 0.5
- Zone UD2 COS de 0.3

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 – Dépassement du COS :

Le dépassement du COS est interdit sauf dans le cas d'adaptations mineures résultant de l'application de l'article 4 du titre I.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L.332-1 du code de l'Urbanisme. (Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R332-1 à R332-14 du même code).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Préambule relatif à l'évolution des constructions existantes

Dans toutes les zones naturelles, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants, sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CHAPITRE III – ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

ARTICLE NC 1 – Occupations et utilisations du sol admises :

- § I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
- L'extension des bâtiments existants et les bâtiments annexes SANS AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENT DANS LA LIMITE DE 30 % DE LA SURFACE DE PLANCHER HORS D'ŒUVRE BRUTE EXISTANTE SANS CHANGEMENT DE DESTINATION.
 - Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.
 - Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole (voir en annexe les critères de définition d'une exploitation agricole) après la construction de bâtiment agricole.
 - Les abris de jardin autorisés dans la limite de 12 m² maximum avec une seule ouverture la porte.
 - Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.

- Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation.
- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.
- Les décharges et les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le schéma départemental.
- Les ouvertures de carrières.

ARTICLE NC 2 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Les occupations et les utilisations du sol non mentionnés à l'article précédent sont interdites et notamment les lotissements, les campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles ».

ARTICLE NC 3 – Accès et voirie :

➤ § I – 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.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défenses de la forêt contre l'incendie, les pistes touristiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait 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.
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les chemins départementaux désignés sur les plans.

➤ § II – 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.....
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NC 4 – Desserte par les réseaux :➤ Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur et à condition que ces ouvrages soient autorisés et implantés conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental (Art 10 et 15).

➤ Assainissement :

- a) Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigé sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires (article 10 du Règlement Sanitaire Départemental).
- b) L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- c) Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.
- d) Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- e) Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
- f) En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

ARTICLE NC 5 – Caractéristiques des terrains.

Les constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article NC1 doivent être édifiées sur des parcelles d'au moins 1 hectare de superficie.

ARTICLE NC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies :➤ § I – Voies routières:

Les constructions d'habitations doivent être implantées au delà des marges de recul suivantes :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux.
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de bâtiments existants.

➤ § II – Voies ferrées:

En bordure du domaine public de la SNCF l'édification des bâtiments est soumise aux règles figurant sur la fiche t1 de la servitude d'utilité publique (§ III B cf liste des servitudes III 2a- du POS).

ARTICLE NC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 3 mètre au moins des limites séparatives sauf s'il s'agit d'extension de constructions existantes.

ARTICLE NC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE NC 9 – Emprise au sol :

Sans objet

ARTICLE NC 10 – Hauteur des constructions :

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres, elle est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures exclus.

ARTICLE NC 11 – Aspect extérieur :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE NC 12 – Stationnement :

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

ARTICLE NC 13 – Espaces boisés classés - espaces libres et plantations :

Les plantations existantes devront être conservées au maximum. Les abattages pour implanter des constructions devront être justifiés.

ARTICLE NC 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

ARTICLE NC 15 – Dépassement du COS.

Sans objet.