G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 - TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE POMEROLS
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME
PIECE 4 : REGLEMENT ECRIT

P.L.U DE LA COMMUNE DE POMEROLS REGLEMENT ECRIT	
ARRETE LE	**APPROUVE LE**
Signature et cachet de la Mairie :	

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U recouvre l'intégralité des tissus bâtis agglomérés de Pomérols. Elle vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation mais permet l'implantation de commerces, bureaux et d'activités artisanales afin de maintenir une certaine diversité fonctionnelle.

La zone U se compose de plusieurs sous-secteurs, permettant d'appréhender leur vocation :

- les secteurs multifonctionnels UA et UB :
    - Le secteur UA correspond aux secteurs anciens formant le centre historique de Pomérols. Il recouvre le centre historique de Pomérols ainsi ces extensions anciennes « intermédiaire »établies à l'interface des tissus pavillonnaires récents. A noter que la limite de la zone AU concorde quasiment avec la limite du Périmètre de Protection de Modifié de l'église Qaint-Cyr ;
    - Le secteur UB recouvre les extensions urbaines récentes du centre-bourg développées le long des voies de communications et en continuité des tissus anciens ;
- le secteur Ueq à vocation d'équipements : ce secteur correspond aux secteurs accueillant des équipements scolaires, de gestion des eaux pluviales et des activités sportives et de loisirs. Plusieurs sites sont identifiés dont l'école, le city stade, la déchetterie ou encore le Skate parc. Ce secteur intègre également les parcelles vouées à la réalisation de nouveaux équipements sportifs et de loisirs au niveau de Marche Gay.

Par ailleurs, l'intégralité des tissus urbains classés en secteur UA, UB et Ueq sont identifiés comme moyennement sensibles aux retrait gonflement des argiles.

Le secteur UA est soumis au respect du périmètre de protection des monuments historiques modifié.

Le secteur UB accueille sur la parcelle cadastrée section F n°547 l'élevage canin du « Bois de Cordat » probablement au Régime Sanitaire Départemental (RSD).

Les règles du Plan de Prévention des Risques Inondation s'applique en sus des dispositions du PLU. Ainsi, en secteur UB, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge de danger (RN) et en zone de précaution (RP et ZP1) du PPRI. Aussi, en secteur UEq, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone de précaution (RP) du PPRI.

DISPOSITIONS GENERALES.

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. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces autorisations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée et les dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

3 - Constructions détruites après sinistre.

Est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation.

4 - Constructions existantes non conforme aux règles applicables à la zone.

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces règles.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone :

Le long des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes des écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

Dispositions applicables uniquement dans les secteurs UA et UB:

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article U2.
- les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attractions
    - les garages collectifs de caravanes
    - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- les terrains de camping ou de caravaning.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur UB :

Dans les zones rouge de danger (RN) et en zone de précaution (RP et ZP1) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur Ueq :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article U2.
- Les installations et travaux divers suivants :
    - les garages collectifs de caravanes
    - les dépôts de véhicules,
    - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Dispositions applicables uniquement dans les secteurs UA et UB :

- les constructions à usage artisanal ne doivent pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat, la surface de plancher ne doit pas excéder 200 m².
- les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur Ueq :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ;
- les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

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

2 - Voies de desserte

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en 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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite. Le raccordement est obligatoire en cas d'aménagement, de changements de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoin en eau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

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

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE U 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur UA :

Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées.

Dispositions applicables uniquement dans les secteurs UB et Ueq:

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée :

- soit sur au moins une des limites séparatives ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE U 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE U 8- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 9- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dispositions applicables uniquement dans les secteurs UA et Ueq

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2) ou la hauteur des constructions avoisinantes

Dispositions applicables uniquement dans le secteur UB

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

ARTICLE U 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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. »

Clôtures

Dispositions applicables uniquement dans les secteurs UA

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En bordure de la voie de desserte, de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un treillis grillagé ou grille, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales.

Dispositions applicables uniquement dans les secteurs UB et Ueq

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures est de maximum 2 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- d'une haie végétale d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage.

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

ARTICLES U 11 - STATIONNEMENT.

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre d'emplacements

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement dont une au moins sur partie privative hors clôture.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 0,5 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : une place de stationnement par 40 % de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m2 de salle de restaurant.
- pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE U 12- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera crée un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE U 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux sites d'activités économiques aménagés dans le prolongement de secteurs déjà urbanisés. Deux secteurs d'activités économiques sont ainsi repérés sur le territoire communal : la cave coopérative « Les Costières » et une grande surface alimentaire implantées en entrée Ouest du village.

Par ailleurs, l'intégralité des tissus urbains classés en secteur UE sont identifiés comme moyennement sensible aux retrait gonflement des argiles.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs d'attraction.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nouvelles dès lors qu'elles nécessaires aux activités de la cave coopérative ou aux commerces et à la vente de produits issus de l'agriculture locale;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

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

2 - Voies de desserte

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en 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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite. Le raccordement est obligatoire en cas d'aménagement, de changements de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoin en eau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

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

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE UE 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées.

ARTICLE UE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UE 8- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 9- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur des constructions destinées à la cave coopérative n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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. »

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

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

Les bardages seront de préférence d'aspect bois.

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

ARTICLES UE 11 - STATIONNEMENT.

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre d'emplacements

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement dont une au moins sur partie privative hors clôture.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 0,5 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : une place de stationnement par 40 % de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m2 de salle de restaurant.
- pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UE 12 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera crée un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone. Le secteur A0 recouvre l'intégralité de parcelles agricoles exploitées ou non, devant faire l'objet d'une protection, au titre d'un classement en AOP et de la préséance d'un paysage ouvert identitaire.

Les règles du Plan de Prévention des Risques Inondation s'applique en sus des dispositions du PLU. Ainsi, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions applicables en zone rouge de danger (RN) et en zone de précaution (RP et ZP1) du PPRI.

Ce secteur est concerné par le passage préférentiel de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan (ZPP). Au sein de la ZPP, un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installation.

Cette zone est également pour partie identifiés comme moyennement sensible aux retrait gonflement des argiles, le reste étant faiblement exposé.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans les zones rouge de danger (RN) et en zone de précaution (RP et ZP1) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU. Le long des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes des écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A, hors secteur A0 :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations à destination agricole ou destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être nécessaire et liée aux activités agricoles dont la présence permanente et rapprocher de l'exploitant est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation ;
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante ;
- l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ;
- la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante régulièrement édifiées, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur A0 :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension des constructions et installations agricoles régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle :
  - soit nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - ne porte pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles :
  - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
  - ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en 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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des routes départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées.

Le long des autres voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises :

- pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.
- pour constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite la plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-dessus peut être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour les serres qui peuvent être implantées en limite séparative lorsque leur hauteur, en tous points du bâtiment n'excède pas 3,20m.

ARTICLE A 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière du projet ;

ARTICLE A 9– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur ne peut excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation, 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère,
- pour les constructions à usage agricole, 12 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

ARTICLE A 10– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les couvertures des constructions d'habitation n'excèderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées.

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local

ARTICLE A 11– OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 12 – ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.

ARTICLE A 13– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 14– OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON
PREFECTURE DE L'HERAULT

Installations classées pour la protection de l'environnement

AVIS D'AUTORISATION D'EXPLOITATION

Par arrêté n° 2004-I-2499 du 12 octobre 2004, la Société Coopérative Agricole de Vinification "Les Costières de Pomérols", située à 34810 POMEROLS, est autorisée à exploiter une unité de vinification et installations connexes sur les communes de POMEROLS (sections cadastrales A, parcelles 190, 191, 192, 193, 194, 195, 325 et E, parcelles 1021) et FLORENSAC (section cadastrale D, parcelles 3320, 3315, 3360, 3361, 3038, 3039, 3040, 2058, 2059, 3636, 3301, 3302, 3629, 3305, 2050,3306, 2052).

Le bénéficiaire devra se conformer strictement aux dispositions contenues dans l'arrêté d'autorisation qui définit les mesures jugées nécessaires pour assurer la prévention des inconvénients ou des dangers que cette installation est susceptible d'entraîner.

Cet arrêté peut être consulté en **mairies de POMEROLS et FLORENSAC.**

****

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'HERAULT

DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORÊT

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon
Préfet de l'Hérault

ARRETE de prescriptions complémentaires n° 2007 - 1 - 0383

OBJET : Installations classées Pour la Protection de l'Environnement
Société Coopérative Agricole de Vinification « Les Costières de Pomérols »
Communes de POMEROLS et FLORENSAC

VU les titres Ier et IV du livre V (Prévention des pollutions, des risques et des nuisances) du Code de l'Environnement,

VU le décret n° 77.1133 du 21 septembre 1977 modifié pris pour l'application de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,

VU le décret du 20 mai 1953 modifié déterminant la nomenclature des installations classées,

VU l'arrêté ministériel du 3 mai 2000, relatif aux prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous la rubrique 2251,

VU l'arrêté préfectoral n° 2004-I-2499 du 12 octobre 2004 autorisant la Société Coopérative Agricole de Vinification de Pomérols à exercer son activité de vinification et d'embouteillage de vin répertoriée à la rubrique n° 2.2.5.1. de la nomenclature des installations classées, pour une production de 80 000 hl / an,

VU le dossier présenté par la Société Coopérative Agricole de Vinification « Les Costières de Pomérols » le 2 septembre 2006, relatif à l'augmentation de sa capacité de vinification conjointe à l'extension de son dispositif de traitement des effluents,

VU l'avis de l'inspecteur des installations classées pour la protection de l'environnement,

VU l'avis favorable du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 22 février 2007,

CONSIDERANT que l'augmentation de la capacité de vinification conjointe à l'extension du dispositif de traitement des effluents vinicoles ne modifie pas son classement au titre de la législation sur les installations classées,

Les bassins devront être parfaitement étanches afin de prévenir tout risque de pollution des eaux souterraines. Pour cela, et conformément à cette étude, les matériaux sur place destinés à la confection des digues, constitués de limons de surface et de marnes altérées, devront être disposés en couches de 0,20m d'épaisseur et compactés soigneusement jusqu'à la cote projet.

Au préalable aura lieu un décapage général de la terre végétale sur 20 cm minimum sur toute l'emprise du projet, digues comprises, une partie de cette terre végétale pouvant être redisposée en surface des bassins (digues et fonds) sur une épaisseur de 10 cm, afin de protéger les matériaux argileux de la dissécation.

Un contrôle en cours de réalisation de l'étanchéité des bassins devra être effectué par un bureau d'étude de sols agréé, ainsi qu'avant la mise en service.

Les bassins ne devront occasionner aucun rejet direct ou indirect dans les eaux superficielles et souterraines y compris en cas de remontées de nappes phréatiques ou d'inondations. Pour cela, les talus extérieurs des digues devront être protégés si nécessaire, par une série d'enrochements.

La réalisation de by-pass ou de trop-pleins sur les bassins est interdite.

Toutes les précautions seront prises pour limiter, en cas d'accident, le déversement direct vers le milieu naturel.

Les produits récupérés en cas d'accident qui ne peuvent être traités dans l'installation, doivent être éliminés dans des installations réglementées à cet effet au titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement, dans des conditions permettant d'assurer la protection de l'environnement. L'exploitant doit être en mesure d'en justifier l'élimination sur demande de l'inspecteur des installations classées.

En outre, en cas d'émission de gaz odorants susceptibles d'incommoder le voisinage, toutes les précautions devront être prises pour limiter ces odeurs par un traitement spécifique.

2.6 -Dispositions générales

Les unités de traitement devront être protégées de tout risque d'accident par un système interdisant un accès non contrôlé au site (clôture, portail, etc...).

Des dispositions devront être prises par l'exploitant pour assurer la meilleure intégration possible de ses ouvrages dans le site retenu (plantation d'une haie d'arbres à feuillage persistant par exemple).

L'exploitant doit maintenir en parfait état de fonctionnement l'ensemble de ses installations .Les bassins et leurs abords devront être correctement entretenus (désherbage, curage..).

Pour cela, une rampe d'accès sera installée par bassin, ainsi qu'une échelle limnimétrique.

La surveillance et l'exploitation de l'unité de traitement devront être effectuées par une personne qualifiée, désignée par l'exploitant.

ARTICLE 3 : RECOURS ET SANCTIONS

Le présent arrêté est soumis aux voies de recours prévues à l'article L 514-6 du Code de l'Environnement.

Faute pour l 'exploitant d'appliquer les prescriptions du présent arrêté, il sera fait application des sanctions administratives et pénales prévues par la réglementation en vigueur sue les installations classées pour la protection de l'environnement.

Costières de Pomerols

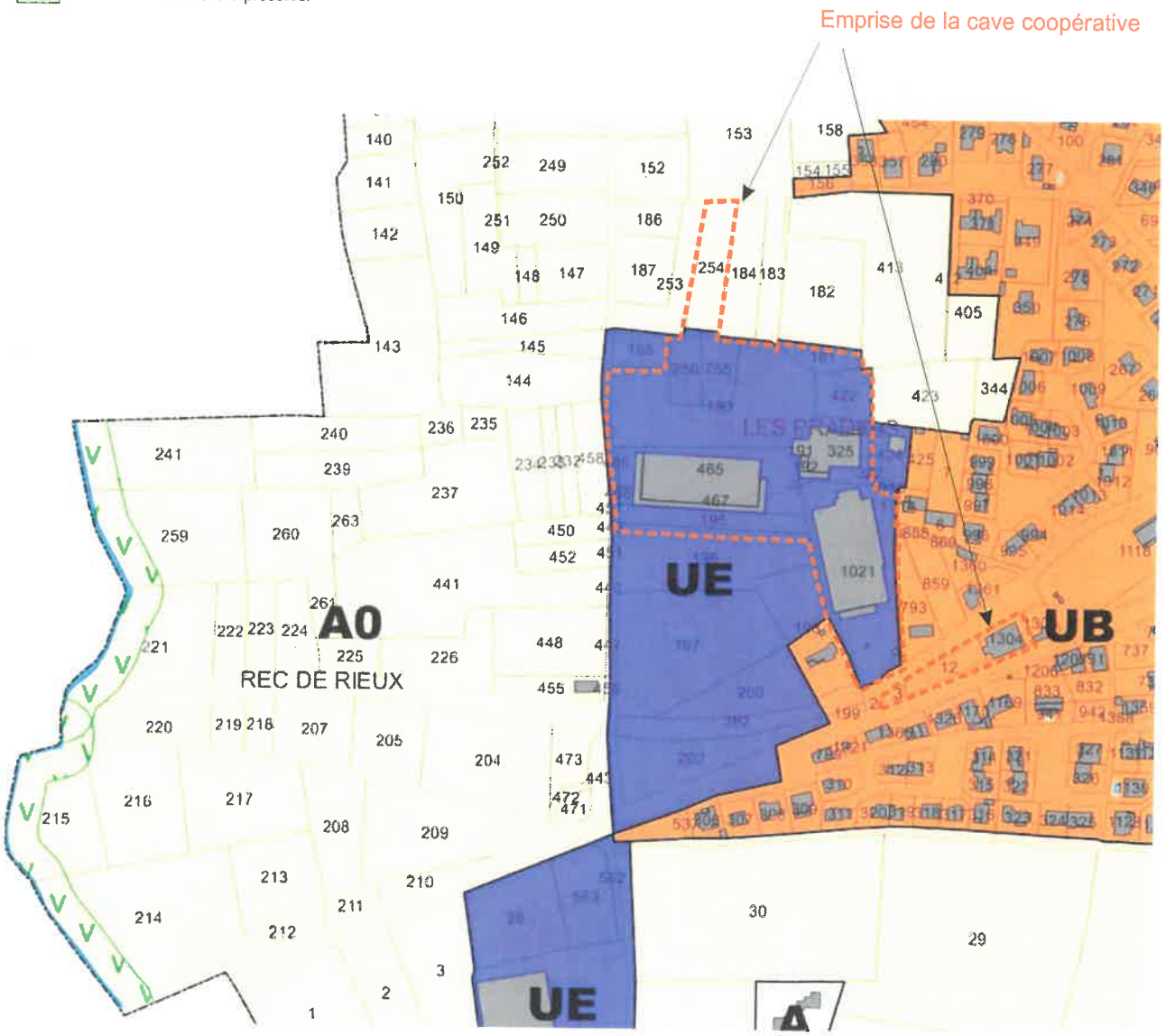
INVENTAIRE DES MATERIELS - RUBRIQUES ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement)
Projets

Localisation	Type de matériel	Descriptif	Nombre	Puissance unitaire (kW)	Puissance totale
	Réception vendange				
Réception Sud	Quais - cave blancs (ancienne cave)	quais démontés	2		
Réception Nord	Quais		2		
Rouges - rosés	Conquets de réception	diam 500	2	9.0	**18.0**
(nouvelle cave)	Egrappoirs	PERA H1000	2	7.0	**14.0**
	Conquets de pompage		2	4.0	**8.0**
	Pompes à palette		2	11.0	**22.0**
	Vis à rafles		1	3.0	**3.0**
	Vis à rafles		1	3.0	**3.0**
Nouveaux quais	Quais		2		
Réception Nord	Conquets de réception		2	7.5	**15.0**
	Egrappoirs	PERA H1000	2	7.0	**14.0**
	Conquets de pompage	yc pompes	2	11.0	**22.0**
	Vis à rafles		1	4.0	**4.0**
	Vis à rafles		1	2.2	**2.2**
	Total puissance 2260 - Broyage, concassage, criblage, ..., des substances végétales et de tous produits organiques naturels	*puissance totale installée*			**125**
Cave Nord	**Atelier de thermovinification**				
	Chaîne de thermovinification	20 T/h	1		
Cave Nord	**Chaudière**				
extérieur	Chaudière gaz		1	2 100	**2 100**
Local conditionnement	Ballons eau chaude		2	35	**70**
	Total puissance 2910 - Combustion	*puissance thermique maximale (pouvoir calorifique inférieur)*			**2 170**
Cave Nord	**Pressurage**				
	Cuve égoutteuse		2	5.5	
nouveau local	Pressoir pneumatique	600 hl	4		
	Compresseurs				
Cave Sud	Compresseur d'air	Compresseur pressoirs	1	55	**55**
Blancs	Compresseur d'air	Compresseur location	1	30	**30**
Cave Nord	Compresseur d'air	CSD102	1	55	**55**
Rouges - rosés	Compresseur d'air	ML30	1	30	**30**
	Compresseur d'air	ASD60	1	30	**30**
Conditionnement	Compresseur d'air	ASK35	1	20	**20**
	Compresseurs tangentiel		2		**0**
	Total				**220.0**
	Générateur d'azote	NITREO	1		
	Cuve azote	5 m^3	1		

PRODUCTION - STOCKAGES

Localisation	Activité	N° rubrique ICPE	Volume ou tonnage	
	Vinification - stockage de vins	*2251*	180 000	hl/an
	(préparation et conditionnement des vins)			
	Vinification	*3642 - 2*	180 000	hl/an
	(Traitement et transformation de matières premières végétales)		18 000	T/an
	Durée de fonctionnement		250	j/an
	Capacité de production		72	T/jour
local produits	Stockage de toxiques liquides			
	Dangereux pour l'environnement aquatiqu	*4510*	4 500	kg
	alcalins chlorés, détergents, soude			
		4511		kg
	SO_2 liquide	*4130 - 2*	2 000	kg
	soude	*1630*	1 500	kg
Rack extérieur	Stockage de gaz toxiques			
	SO_2 gaz	*4130 - 3*	500	kg
	Stockage de liquides inflammables	*4331*		
			0.0	m3
Conditionnement	Stockage de matières combustibles (entrepôt couvert)	*1510*		
	Matières sèches (palettes)		46.0	T
	Capsules à vis (palettes)		6.9	T
	Bouchons (palettes)		2.3	T
	Etiquettes, capsules (en cartons)		6.2	T
	Vin en bouteilles (alcool)		80.6	T
	Produits finis (palettes)		84.0	T
	TOTAL		226.1	T
	Volume de l'entrepôt		17 024	m3
	Stockage de matières combustibles	*1532*		
Extérieur	Palettes bois		400	m3

- Zone UA : Centre historique de Pomérols
- Zone UB : Extensions anciennes et contemporaines
- Zone UE : Activités industrielles et commerciales
- Zone Ueq : Equipements publics
- Zone Ut : Hébergements touristiques
- 1AU1 : Secteur à urbaniser de Marche-Gay
- 1AU2a : Secteur à urbaniser de Brougidoux
- 1AU2b : Secteur à urbaniser de La Sablède
- 0AU : Secteur à urbaniser de Mas-Peyret
- Zone A : zone agricole à préserver
- Zone A0: Terres viticoles à forte valeur agronomique et vues sur le bourg à protéger
- Zone N : Zone naturel à préserver

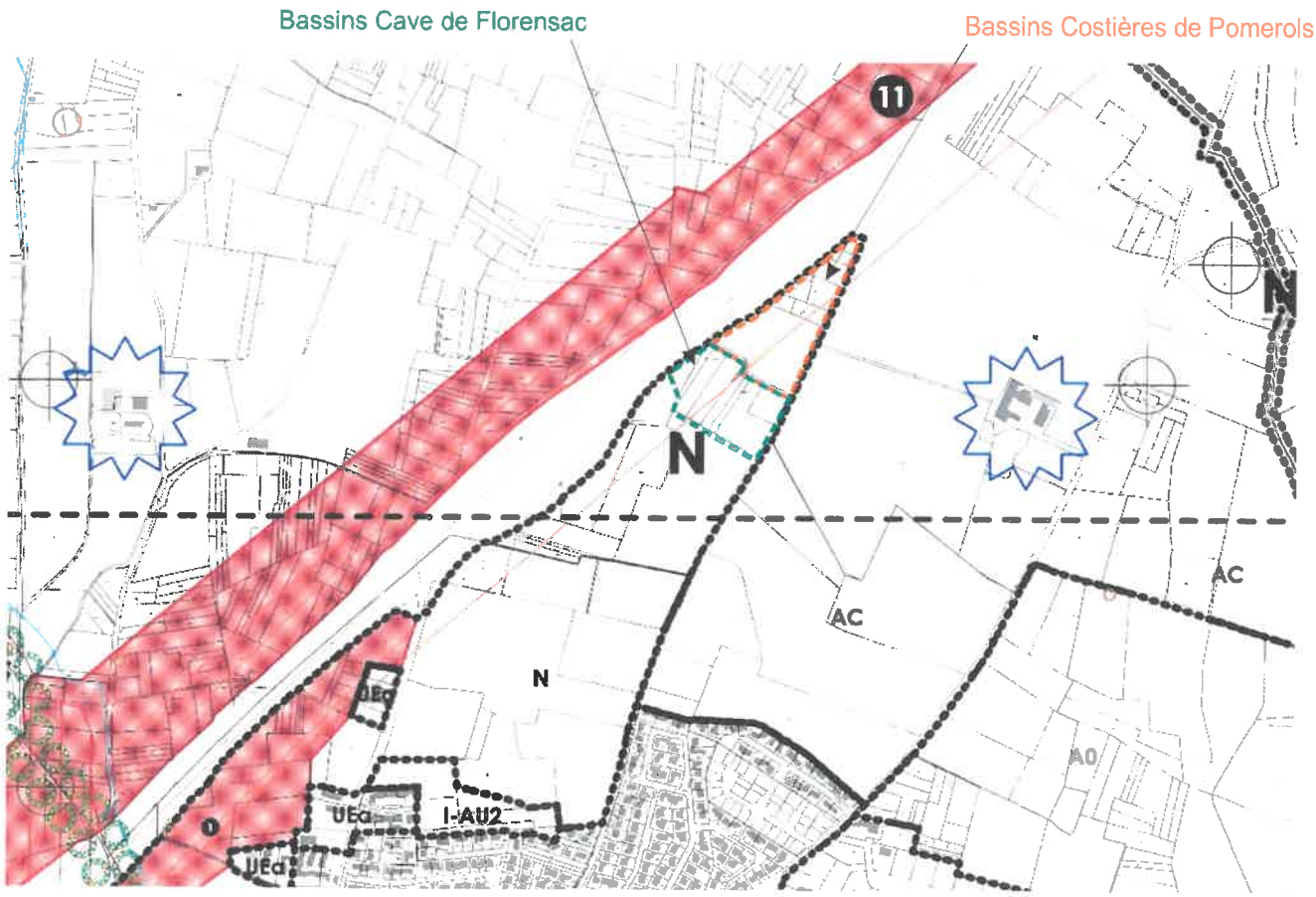


Commune de Pomerols

Zonage du PLU (plan local d'urbanisme)

Légende zones spécifiques :

- Emplacement réservé
- Éléments écologiques protéger article L.151-23
- Éléments du paysage à protéger article L.151-19
- Espace boisé classé
- Sites archéologiques
- Bâtis où est autorisé le changement de destination
- Éléments du patrimoine à protéger article L.151-19



Commune de Florensac

Zonage du PLU (plan local d'urbanisme)

Commune de Florensac (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
31-07-2013	28-09-2016	17-01-2017	20-09-2017

5 - Règlement

l* agence actions territoires
1 place de la Comédie - 34000 Montpellier
lagence-at@lagence-at.com

V. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

V.1. CHAPITRE I - ZONE N

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, N, à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend :

— un secteur **Nc** de camping

— un secteur **Nj** destiné aux jardins type jardins familiaux.

Des éléments du patrimoine culturel (L.151-19) ou écologique (L.151-23) à préserver au titre du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est soumise au risque inondation, défini par le PPRi.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.

Outre l'application du SDAGE et du SAGE astien, une partie de la zone est concernée par la zone de vulnérabilité de la nappe astienne.

V.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

V.1.1.1. Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tout secteur sont interdits les destinations suivantes:

> Exploitation agricole et forestière, sauf extension de bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article 2

> Habitation, sauf extension de l'existant, conformément à l'article 2

> Commerce et activités de service

> Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

— le stationnement de caravanes et les installations légères de loisirs (sauf en Nc);

— l'ouverture de carrière ;

— les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;

— les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;

— les carrières ;

— les centrales photovoltaïques au sol;

— les éoliennes.

V.1.1.2. Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis au risque inondation. Dans ces zones, tout projet devra respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) en vigueur.

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

En tout secteur **N**, les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 20%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En outre, pour les bâtiments identifiés et repérés sur

le plan de zonage (dont les détails sont annexés au présent règlement) :

— la réfection et l'extension de bâtiments existants sont autorisées, à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement si l'adaptation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

— le changement de destination est possible aux fins d'habitation et d'hébergement. Y sont admis les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

En secteur **Nc**, les campings, installations légères de loisirs, caravanes, mobil-homes sont autorisés dans le cadre d'une aire de camping organisée.

En secteur **Nj**, les abris / cabanes de jardins sont autorisés dans la limite de 10m², hors zone de risque inondation.

Tout projet doit respect les règles du SDAGE et du SAGE de la nappe astienne, tout particulièrement dans la zone de vulnérabilité de celle-ci.

Sont admis, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

La loi n° 95.101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement concernant l'implantation des constructions aux abords des grands axes de circulation (100 mètres). Toutefois, ne sont pas soumis à cette servitude de recul, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

V.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

V.1.2.1. Article N 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

— Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

— Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;

— Rayon intérieur : 11 mètres ;

— Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

— Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

— Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

— Longueur minimale : 10 mètres ;

— Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

— Pente inférieure à 10% ;

— Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

V.1.2.2. Article N 4 - Desserte par les réseaux

☐ 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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

— un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet

— une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage

— une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

☐ EAUX USÉES

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

V.1.2.3. Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

V.1.2.4. Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques :

- recul de 5 mètres minimum pour toute construction

- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

V.1.2.5. Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

V.1.2.6. Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes doivent être implantée, en tout point, au maximum à 50 mètres du bâtiment principal.

V.1.2.7. Article N 9 - Emprise au sol

Les annexes ne peuvent dépasser 50m² d'emprise au sol.

V.1.2.8. Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

Pour les bâtiments identifiés et repérés sur le plan de zonage (dont les détails sont annexés au présent règlement), la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Les annexes de peuvent dépasser 5 mètres de hauteur.

Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

V.1.2.9. Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

— soit d'une haie végétale seule,

— soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

— soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale. Le soubassement doit rester hydrauliquement transparent.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

V.1.2.10. Article N 12 - Stationnement des véhicules

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 et matérialisés.

V.1.2.11. Article N 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

☐ PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

V.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

V.1.3.1. Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

V.1.3.2. Article N 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

V.1.3.3. Article N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementées.