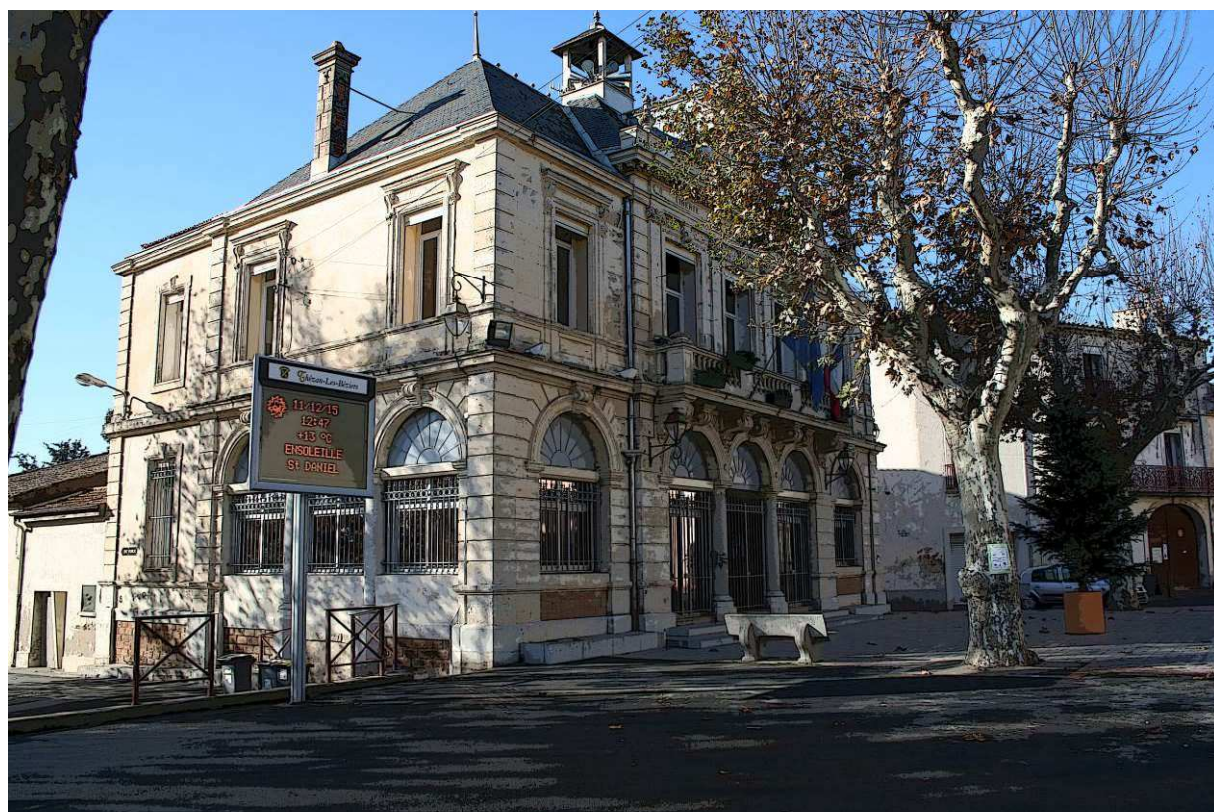


ANNEXE 3 :
EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU –
SECTEUR N



THEZAN LES BEZIERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Document n°3 - 1



TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger et mettre en valeur en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère naturel.

Outre la protection des paysages au niveau du pech d'Astiès, du pech du cimetière, en entrée de ville le long de la RD19 (bassins de rétention) et dans le village, la zone vise la préservation de corridors écologiques (Orb et sa ripisylve et ruisseau du « Bouquet), de la plaine d'Aspiran (espace fonctionnel de zone humide) et elle intègre des secteurs d'exploitation de carrières, de traitement de déchets ainsi que de production d'énergie photovoltaïque.

La zone représente 460 hectares soit environ 1/3 du territoire communal.

La zone se découpe en 6 secteurs :

- ⇒ Le secteur « N » qui correspond notamment aux pechs, à la plaine d'Aspiran et aux corridors écologiques où seules les constructions d'intérêt collectif et destinées aux services publics sont admises
- ⇒ Le secteur « Nc » relatif à l'exploitation des carrières ;
- ⇒ Le secteur « Nc1 » pour l'accueil d'activités connexes à l'exploitation de carrières (ex : centrale d'enrobage, centrale à béton, unité de valorisation des agrégats) ;
- ⇒ Le secteur « Nd » avec des centres de dépôts inertes ainsi que le stockage de déchets inertes avec leur valorisation ;
- ⇒ Le secteur « Ns » pour la production d'énergie solaire ;
- ⇒ Le secteur « Nt » du méandre de Savignac, quasiment intégralement soumis au risque d'inondation, pour l'implantation d'activités liées au tourisme et aux activités sportives sans nouvelle construction.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par les 5 servitudes AS1 correspondant aux :
 - Périmètres de Protection Rapprochée et Eloignée des Forages Corneilhan F Sud, Thézan Nord 2009 et Thézan Sud 2010 situés sur la commune de Thézan les Beziers
 - Périmètre de Protection Eloignée des puits Limbardie Nord et Sud, zone sensible situés sur la commune de Cazouls les Beziers (secteur Nc)
 - Périmètre de Protection Eloignée du Forage Plaine de Sévignac situé sur la commune de Cazouls les Beziers (secteur Nt)
 - Périmètre de Protection Eloignée des puits Carlet Rayssac Tabarka situés sur les communes de Beziers et Maraussan (secteur N)
 - Projet de Périmètre de Protection Eloignée des forages « La Barque » situés sur la commune de Lignan sur Orb (secteur N)
- Par la servitude I4 relative au passage de canalisations électriques « Ligne aérienne 225 000 volts Montahut - St Vincent »
- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) approuvé par Arrêté Préfectoral du 14/05/2002
- Par 1 Emplacement Réservé dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (ER n°1)

- Par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement
- Par des zones de présomption de prescriptions archéologiques
- Par le classement sonore des RD19 et RD154^{E1} en catégorie 3 (fuseau de 10 mètres)
- Par les zones I, II, III et IV du zonage d'assainissement pluvial

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions

N - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions destinées à l'habitation
- 3) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 4) Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf dans les conditions établies ci-après dans le § « Sont limitées / encadrées »
- 5) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 6) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 7) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 8) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 9) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 10) Les villages vacances
- 11) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 12) Les carrières sauf dans le secteur Nc
- 13) Les champs photovoltaïques sauf dans le secteur Ns
- 14) Les éoliennes

Sont limités / encadrés :

Afin d'assurer la protection et le fonctionnement des captages d'eau potable qui font l'objet de périmètre de protection, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conforme à la réglementation en vigueur.

Dans toute la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées à des services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés, à raison d'une seule extension à compter de l'approbation du présent PLU, sous réserve :
 - ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 25 % la surface de plancher et de 25% l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - ✓ De ne pas dépasser 150 m² de surface totale de plancher et 100 m² d'emprise au sol après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale.

3) Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Dans le secteur Nc :

L'exploitation des carrières est permise sous réserve de respecter les conditions fixées au sein de l'Arrêté Préfectoral d'autorisation d'exploiter.

Dans le secteur Nc1 :

Est permise, l'implantation d'activités connexes à l'exploitation de carrières (ex : centrale d'enrobage, centrale à béton, unité de valorisation des agrégats) à la condition de répondre aux normes en vigueur et à la condition de respecter les conditions fixées au sein de l'Arrêté Préfectoral d'autorisation d'exploiter.

Dans le secteur Nd :

Sous réserve de la remise en état du site, de la prise en compte de l'environnement, des paysages ainsi que des risques conformément aux règles en vigueur, sont permises :

- ✓ Les installations de traitement des matériaux ;
- ✓ Les unités de concassage broyage des matériaux ;
- ✓ Les locaux, dépôts, bungalows, liés à l'activité.

Dans le secteur Ns :

Sont autorisés, les aménagements nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans le secteur Nt :

Est autorisée, l'implantation d'activités et d'aménagements, sans nouvelle construction, liés au tourisme et aux activités sportives sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

N - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

N - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Cette distance est portée à 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës situées sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 5 mètres, sauf impossibilité dûment justifiée.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faitage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale est limitée à la hauteur du bâtiment initial.

N - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« 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 ».

L'extension de la construction devra présenter un caractère harmonieux avec la construction existante.

N - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations « de même force » devront être réalisées.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

Dans le secteur Nd :

En limite séparative, en bordure des voies de communication et d'une manière globale en limites du site accueillant les dépôts et l'activité de valorisation de déchets industriels non dangereux et de déchets inertes, des clôtures devront être installées. Elles ne doivent pas se limiter à la simple plantation de linéaires composés de végétaux (haies), elles doivent être doublées d'un grillage ou d'un mur.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sur et à proximité de la zone de stockage de déchets inertes devront répondre à la réglementation en vigueur.

N - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

N - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement de 4 mètres.

Tout nouvel accès sur la RD19 et RD154^{E1} est proscrit.

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir) ;
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

N - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

L'extension des bâtiments existants et les constructions et aménagements admis sous conditions dans l'article 2 doivent respecter les conditions suivantes :

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 alimentée 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.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaires, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit le zonage pluvial et les dispositions s'appliquant à chaque zone (zones I, II, III et IV du zonage d'assainissement pluvial pour N).