



DEPARTEMENT de L'HÉRAULT
COMMUNE de GIGNAC
Hôtel de Ville – Place Auguste DUCORNOT – 34 150 GIGNAC

CENTRE INTERDÉPARTEMENTAL DE FORMATION - Service Départemental Incendie Secours (SDIS)

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU

Date d'établissement du document : Avril 2021

2. Pièce réglementaire

Règlement écrit

Procédure prescrite par DCM le : 15/12/2021
Examen conjoint le : 09/03/2021
Déclaration de projet adoptée par DCM le :
Approbation de la mise en compatibilité du PLU par DCM le :



Urba.Pro
Urbanisme & Projets



Naturæ
Expertise en Écologie

SOMMAIRE



Résidence Le Saint-Marc
15, rue Jules Vallès
34 200 SETE
urba.pro@grounelamo.fr
Tél : 04.67.53.73.45



Résidence Le Saint-Marc
15, rue Jules Vallès
34 200 SETE
naturae@grounelamo.fr
Tél : 04.48.14.00.13



Hôtel de ville
Place Auguste DUCORNOT
30 150 - GIGNAC
Tél. : 04 67 57 01 70

Caractère de la zone

Rappel du rapport de présentation. « Il s'agit de zones à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Le secteur 4AUc concerne la construction du centre interdépartemental de formation (CEIFOR) du SDIS et d'un plateau technique ainsi que les équipements qui y sont liées (bureaux, hangar, réfectoire, dortoir, parking, équipements sportifs...).

La zone 4AUc est concernée en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame violette spécifique au plan de zonage.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivant :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

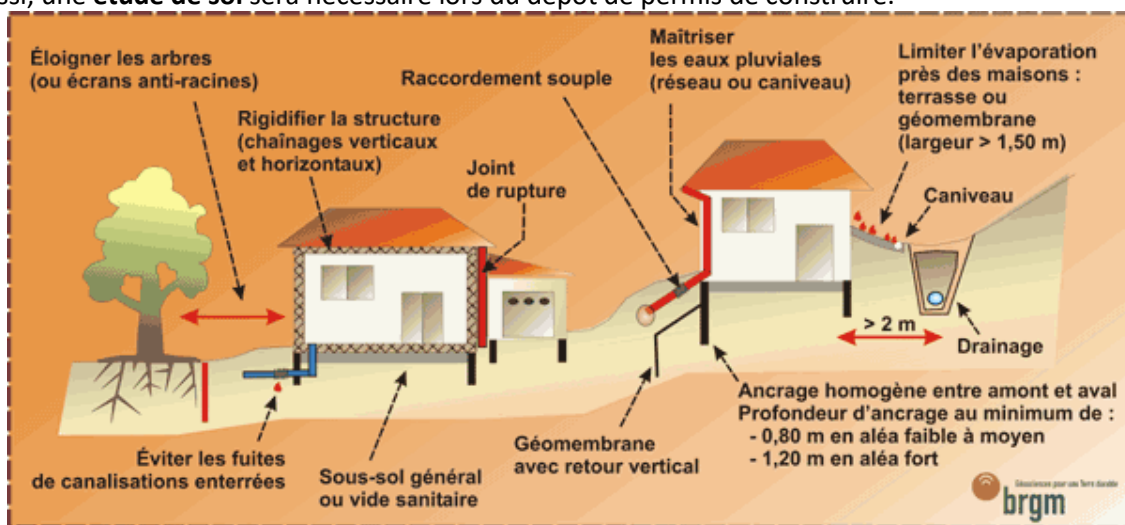
Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Pour rappel :

La zone 4AUc est concernée en partie par les « trous des anciennes carrières » qui sont des zones inondables inconstructibles. Elles sont représentées par une trame violette spécifique au plan de zonage.

La zone 4AUc est intégralement concernée par le risque moyen « retrait-gonflement des argiles ».

Aussi, une **étude de sol** sera nécessaire lors du dépôt de permis de construire.



<https://www.georisques.gouv.fr>

La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Section I – Nature de l’Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 4AUc 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits, toutes les constructions et installations en dehors de celles visées à l’article 4AUc 2, notamment les modes d’occupation des sols suivants :

- Les industries et entrepôts,
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les aires d’accueil des gens du voyage ; les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d’attractions, les golfs,
- ...

ARTICLE 4AUc 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- L’équipement public du **CEIFOR** ainsi que les constructions et installations qui sont liées et nécessaires et notamment le plateau technique, hangar, bureaux, réfectoire, dortoir, parking, équipements sportifs ...
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés et nécessaires à l’occupation autorisée dans la zone.
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont liés et nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières.

Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol

ARTICLE 4AUc 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.
- L’accès principal au site se fera par le chemin de Jourmac lequel est en greffe sur la RD32.
- Les caractéristiques de l’accès principal doivent être adapté aux besoins de l’opération.
- D’éventuels accès secondaires (pour les véhicules de service opérationnels et de maintenance) pourront être positionnés pour se raccorder sur un chemin existant.

2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.
- Pour pénétrer dans l’espace privatif du programme, l’automobiliste ne peut faire d’arrêt, même temporaire, sur le domaine public et gêner la bonne circulation des abords du programme. Aussi, le portail d’accès doit être disposé en recul d’au moins 4 mètres de la limite de la voie ouverte à la circulation publique.

RD32 – A.P. N° 2007-01-1067 :

Les constructions d’habitation situées dans la bande de 100 m de part et d’autre de cette voie classée en catégorie 3 devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l’isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, ainsi que l’arrêté interministériel du 30.05.1996.

Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.5 du PLU en vigueur.

ARTICLE 4AUc 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Le projet devra être raccordé au réseau public existant ou à créer.

Pour la sécurité incendie, il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

2 – Eau brute

Le projet pourra se raccorder au réseau d'eau brute de l'ASA du Canal de Gignac.

Pour la sécurité incendie, il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3 – Assainissement – eaux usées

En l'absence de réseau d'eau usée, le projet devra mettre en place un système d'assainissement autonome validé par les services compétents.

4 – Assainissement – eaux pluviales

En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Le programme devra être conforme à la doctrine Hérault en matière de volume de compensation de débit de fuite.

5 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture). Les stores et bâches visibles depuis le domaine public devront avoir des couleurs en cohérence avec l'édifice sur lesquelles elles s'appuient.

L'éclairage extérieur sera discret et exclusivement orienté vers le sol.

6 – Ordures ménagères

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

ARTICLE 4AUc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE 4AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier à plus de 35 mètres de l'axe de la route départementale.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions et installations seront édifiées soit en limite de l'emprise publique dans le respect de l'alignement (individuel ou général) en vigueur, soit à trois mètres minimums. Il peut être dérogé à cette règle pour des raisons techniques ou fonctionnelles du projet architectural, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 4AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite. Cette distance doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes, l'implantation préexistante pouvant être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Aux abords des COURS D'EAU, FOSSES, CANAUX et PLANS D'EAU (y compris les BASSINS DE RETENTION) : Toute construction et toute clôture doivent respecter un recul minimum de 5 mètres de part et d'autre du sommet des berges du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de berges et/ou de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

ARTICLE 4AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 4AUc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE 4AUc 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et des installations est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment (non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne...). Elle est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 4AUc 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle, mais aussi :

- de la présence de l'autoroute à proximité,
- des vues vers le village historique et patrimonial de Gignac, en connaissance des visibilitées avec des bâtiments classés à la liste des Monuments Historiques.
- des vues sur le CEIFOR depuis des points culminants.

Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux. Le projet devra donc proposer un traitement des façades de manière particulière, afin d'assurer la bonne insertion du programme dans son environnement et la préservation et la mise en valeur des vues depuis les éléments forts du patrimoine.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipement de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui dominant des façades.

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

ARTICLE 4AUc 12 – Stationnement

Le stationnements sécurisés des vélos devra correspondre à 1% de la SDP de l'opération. Ses caractéristiques minimales sont : 2 m² par deux roues ; Une surface totale de 3 m² ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

Le stationnement des véhicules électriques ou hybride rechargeable devra correspondre à 10% de la SDP de l'opération. L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.

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

- Pour la partie administrative : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de SDP minimum,
- Pour la partie hébergement : 1 place pour 10 m² de SDP minimum.

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

Le revêtement du parc de stationnement des véhicules légers sera en matériaux perméables (type stabilisé, nid d'abeilles végétalisés...). Pour les véhicules plus lourds (camions, cars...), l'enrobé sera privilégié.

ARTICLE 4AUc 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les haies mono-végétales (essences) sont interdites. Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA). Ce guide est consultable sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - zone 4AUc - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 15 - zone 4AUc - Performances énergétiques et environnementales

Sont autorisés, les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans

la pente de la toiture ou masqués derrière un acrotère sur un TP-V (toiture plate végétalisée). Les dispositifs en façade sont interdits sauf s'ils participent à un projet architectural contemporain.

ARTICLE 16 – zone 4AUc - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour être autorisées, toutes nouvelles constructions ou installations, devront prévoir au moins un fourreau en attente pour recevoir la fibre optique