

département de l' **Hérault**



commune de **Mauguio-Carnon**



> **Plan Local d'Urbanisme**

III.

Annexes règlementaires

>modification n° 5

approuvée par DCM du :
29/06/2015

PLU

prescrit par DCM du :
29/04/2002

arrêté par DCM du :
12/12/2005

approuvé par DCM du :
17/07/2006

ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

1. Règlement relatif aux zones inondables du PPRI approuvé par A.P. du 16 mars 2001
2. **Liste des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial à protéger en zone 1UA**
3. **Secteur à plan de masse – boulevard de la Démocratie (zone 1UB1)**
4. **Application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme pour certains mas et domaines situés en zone A**
5. **Autorisation préalable à la division de terrains en zones A et N (DCM en date du 27 avril 2009)**
6. **Périmètres d'interventions foncières sur les zones sensibles (DCM en date du 22 mai 1995)**
7. **Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans les zones A2 : recommandations architecturales, urbaines et paysagères**
8. **Cahier de recommandations architecturales et paysagères applicables aux constructions, occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone NL**
9. Patrimoine archéologique (liste des sites archéologiques recensés)
10. Application de l'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement – article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
11. Prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile
12. Schéma d'aménagement de l'aire de stationnement du Petit Travers (zone 1AUL)
13. **Contrôle des démolitions et de l'édification des murs de clôture (DCM en date du 24 septembre 2007)**

**annexe 1 – règlement relatif aux zones inondables du PPRI
approuvé par A.P. du 16 mars 2001**

DEPARTEMENT DE L'HERAULT - DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
SERVICE URBANISME - EAU et ENVIRONNEMENT

Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations

Bassin versant de l'Etang de l'Or

Commune de Mauguio

2 - REGLEMENT

Elaboration
Procédure

24.03.97	27.11.00	27.10.00	16.03.2001
Prescription	Délibération du Conseil Municipal	Enquête Publique	Approbation

La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau, et les courants peuvent être très importants.

On distingue trois types de zones rouge :

1. ZONE ROUGE « R » : pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 m. Cette zone concerne aussi la zone non aedificandi qui sera instaurée en bordure de la Balaurie dès la création de la digue de protection du village.
2. ZONE ROUGE « RU1 » : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 0.50 m en crue centennale et situés dans une zone d'écoulement préférentiel des eaux débordées.
3. ZONE ROUGE « RU2 » : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale et situés hors des zones d'écoulement préférentiel des eaux débordées.

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
DISPOSITIONS GENERALES		<u>SONT INTERDITS</u>
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS") • En particulier les réparations au gros oeuvre des dégâts occasionnés uniquement par les crues.
	R - RU1 - RU2	<u>UTILISATIONS DU SOL</u>
	R - RU2	<ul style="list-style-type: none"> • La bande de 30 m située en limite externe du projet de digue de protection contre les crues du Salaison et de la Balaurie devra être maintenue non aedificandi après réalisation des travaux de rehaussement de la digue de protection (zone soumise au risque de rupture de la digue).
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> • Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> • Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché) en dehors de la période du 1er mai au 31 août
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, établissement recevant du public, installations classées

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>MAINTENIR ET AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE</p>	<p>R - RUI - RU2 R - RUI</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture....) • Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et améliore la sécurité des personnes, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de la PHE. En cas de contrainte architecturale majeure, des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti devront être mis en place. • Le réaménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du P.P.R., sans création de logement supplémentaire, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment et à améliorer la sécurité des personnes. (zone refuge hors d'eau, mise hors d'eau des équipements sensibles) • L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois) et leur modification, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE, - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux, - et que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque. • L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE, - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, <p>et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.</p>

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES. MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p>RU2</p>	<p><u>SONT ADMIS</u> <u>CAMPINGS EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exploitation des campings et caravanes strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent. <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La création de constructions nouvelles et les modifications de constructions sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE, - de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune, et seulement pour les centres anciens, - et qu'elles soient conçues de façon que leur vulnérabilité en dessous de la cote de référence soit la plus faible possible. - et, en dehors du centre ancien où les constructions moyennes sont autorisées, que leur implantation soit réalisée à 4 m minimum de chaque limite séparative.
<p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p>RU2 R - RU1 - RU2 R - RU1 - RU2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement du secteur de Vauguières le Bas au Nord de la RD 17, dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à améliorer la gestion des écoulements des diverses branches du Nègue-Cats. L'autorisation d'aménager ne sera accordée qu'après l'obtention de l'autorisation au titre de la Loi 92-3 sur l'Eau et sur la base d'une étude d'impact détaillée. L'aménagement devra permettre la mise hors d'eau des secteurs bâtis en référence à la crue centennale et la non aggravation des débits à l'aval. • Les forages A.E.P. • Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU CHAMP D'EXPANSION DES CRUES</p> <p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES</p> <p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>	R - RU1 - RU2	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique.
		<ul style="list-style-type: none"> La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagés à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m
		<p><u>TERRASSEMENTS</u></p>
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
		<p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p>
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.
	R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE
R - RU1 - RU2	<ul style="list-style-type: none"> Voir en fin des dispositions générales les dispositions constructives relatives aux bâtiments 	

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES</p>	<p>R</p> <p>R - RU1 - RU2</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><i><u>MODES CULTURAUX</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les modes cultureaux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage <p><i><u>UTILISATIONS DU SOL</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.

<p>La zone bleue correspond à une zone d'expansion des crues où les hauteurs d'eau en crue centennale sont inférieures à 0,50 m</p> <p>On distingue deux types de zones bleues :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone <u>bleue Bn</u> : pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver • La zone <u>bleue Bu</u> : pour les secteurs déjà fortement urbanisés 	
<p>Objectif</p> <p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>	<p>Clauses réglementaires</p> <p><u>I - ZONE BLEUE Bn</u></p> <p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé "SONT ADMIS" <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue • Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements • Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants • Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines) en dehors du 15 mars au 15 septembre.

Objectif	Clauses réglementaires
<p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p><u>SONT ADMIS :</u></p> <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures) • L'extension des bâtiments d'habitations dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois) et leur modification, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE, - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux, - et que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque. • L'extension des bâtiments d'activités, industrielles ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE, - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, - et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

Objectif	Clauses réglementaires
	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><i><u>CAMPINGS EXISTANTS</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation d'HLL dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE • Dans les campings sont en outre admis les travaux d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues. <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air. • Les surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement liées aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, sous réserve que la sous face des planchers soit calée à la cote de la PHE et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables. • Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une exceptionnelle. • Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique. • Les forages A.E.P. • Tous travaux d'aménagements, sans création de remblais, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément • La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues. • La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues • La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p>Voir en fin des dispositions générales les recommandations relatives aux dispositions constructives</p> <p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau. • L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve conformément aux orientations et préconisations du SDAGE. <p><u>MODES CULTURAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux, - qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant, - qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m, - qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux. <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcs de stationnement des véhicules.

Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p> <p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES</p> <p>MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p>II - <u>LA ZONE BLEUE Bu</u></p> <p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé "SONT ADMIS" • Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues, et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés. <p><u>SONT ADMIS :</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entretien, la modification et l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas créer de surface de plancher en-dessous de la cote de PHE. <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La création de constructions nouvelles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> -- que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE, -- et de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.

Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p> <p>LIMITATION DES EFFETS INDUITS "PRESCRIPTIONS"</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'ouvrages de protection rapprochée dans des lieux fortement urbanisés après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval. • Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux de terrassement, après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval, qui sont de nature à protéger les lieux déjà fortement urbanisés. • La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues • La réalisation de petites voiries (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du sol • Le stockage de produits polluants nécessaires à la consommation individuelle sous réserve qu'il soit réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcs de stationnement des véhicules.

La zone littoral correspond à une zone soumise au risque de submersion du littoral en cas de tempête maritime.

Elle se décompose en deux zones :

- La zone littoral L1 : il s'agit de la zone susceptible d'être inondée par une surcote marine ou par remontée de l'Etang de l'Or.
La cote de référence est de 2 m NGF.
- La zone littoral L2 : il s'agit de la zone située en front de mer susceptible d'être atteinte en cas de tempête par l'effet dynamique des vagues. La cote de référence est de 3 m NGF.

Objectif

REDUIRE OU SUPPRIMER LA
VULNERABILITE DES BIENS ET
MISE EN SECURITE DES PERSONNES.

Clauses réglementaires

SONT ADMIS, dans la limite des dispositions du POS approuvé:

- La création ou l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activité sous réserve que la sous face du premier plancher aménagé soit calée au dessus de la cote de référence.
- La modification des bâtiments existants sous réserve :
 - que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de référence. En cas de difficultés architecturales majeures, des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti devront être mis en place.
 - aucun accroissement de la vulnérabilité ne sera autorisé en dessous de la cote de référence.

La surface du plancher des bâtiments nouveaux à usage d'annexe (ou en cas d'impossibilité, le seuil des accès) devra être calée au dessus de la cote de référence.

annexe 2 – liste des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial à protéger en zone 1UA

SECTION	NUMERO	ADRESSE
CA	195	162, rue de la Motte
CA	142	151, rue de la Motte
CA	194	168, rue de la Motte
CB	274	89, rue de la Motte
CA	94	85, rue de la Bruyère
CA	95	91, rue de la Bruyère
CA	100	131, rue de la Bruyère
CA	99	121, rue de la Bruyère
CA	98	115, rue de la Bruyère
CA	364	99, rue de la Bruyère
CA	187	16, rue Gambetta
CA	188	22, rue Gambetta
CA	189	28, rue Gambetta
CA	190	32, rue Gambetta
CB	364	25, rue Voltaire
CB	365	27, rue Voltaire
CB	366	29, rue Voltaire
CB	199	39, rue Voltaire
CB	342	34, rue A. Meynier
CB	343	118, boulevard de la Démocratie
CA	185	20, place Jean Jaurès
CA	186	14, place Jean Jaurès
CA	8	30, place Frédéric Mistral
CB	139	28, rue Pasteur
CB	138	16, rue Pasteur
CB	188	168, Grand rue François Mitterrand
CB	71	41, Grand rue François Mitterrand
CB	81	129, Grand rue François Mitterrand
CL	386	193, boulevard de la Démocratie
CB	103 en partie (maison de Maître)	57, rue de la Portette
CB	92	Place de la Libération
CB	264	30, rue du 4 septembre
CB	294	32, impasse Jules Simon
CA	96	72, rue Montesquieu
BZ	261	90, boulevard Honoré d'Estienne d'Orves
CB	161	5, rue Lamartine
CB	42	39, rue Marcellin Albert
CB	41	47, rue Marcellin Albert
CA	136	23, rue Diderot
CA	6	65, boulevard Jean Macé

annexe 3 – secteur à plan de masse – boulevard de la Démocratie (zone 1UB1)



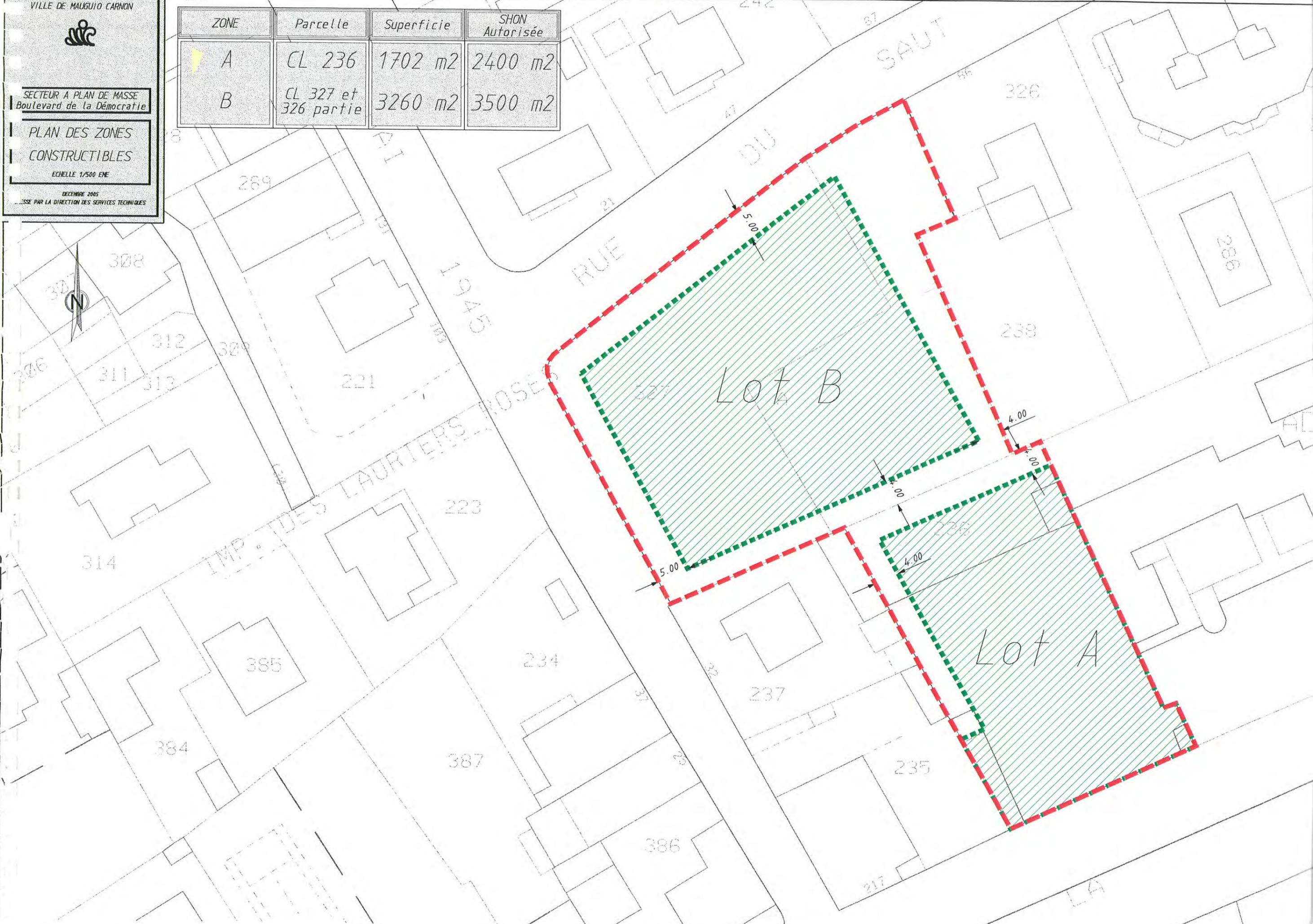
SECTEUR A PLAN DE MASSE
Boulevard de la Démocratie

PLAN DES ZONES
CONSTRUCTIBLES

ECHELLE 1/500 EME

DECEMBRE 2005
ELABORE PAR LA DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

ZONE	Parcelle	Superficie	SHON Autorisée
A	CL 236	1702 m ²	2400 m ²
B	CL 327 et 326 partie	3260 m ²	3500 m ²



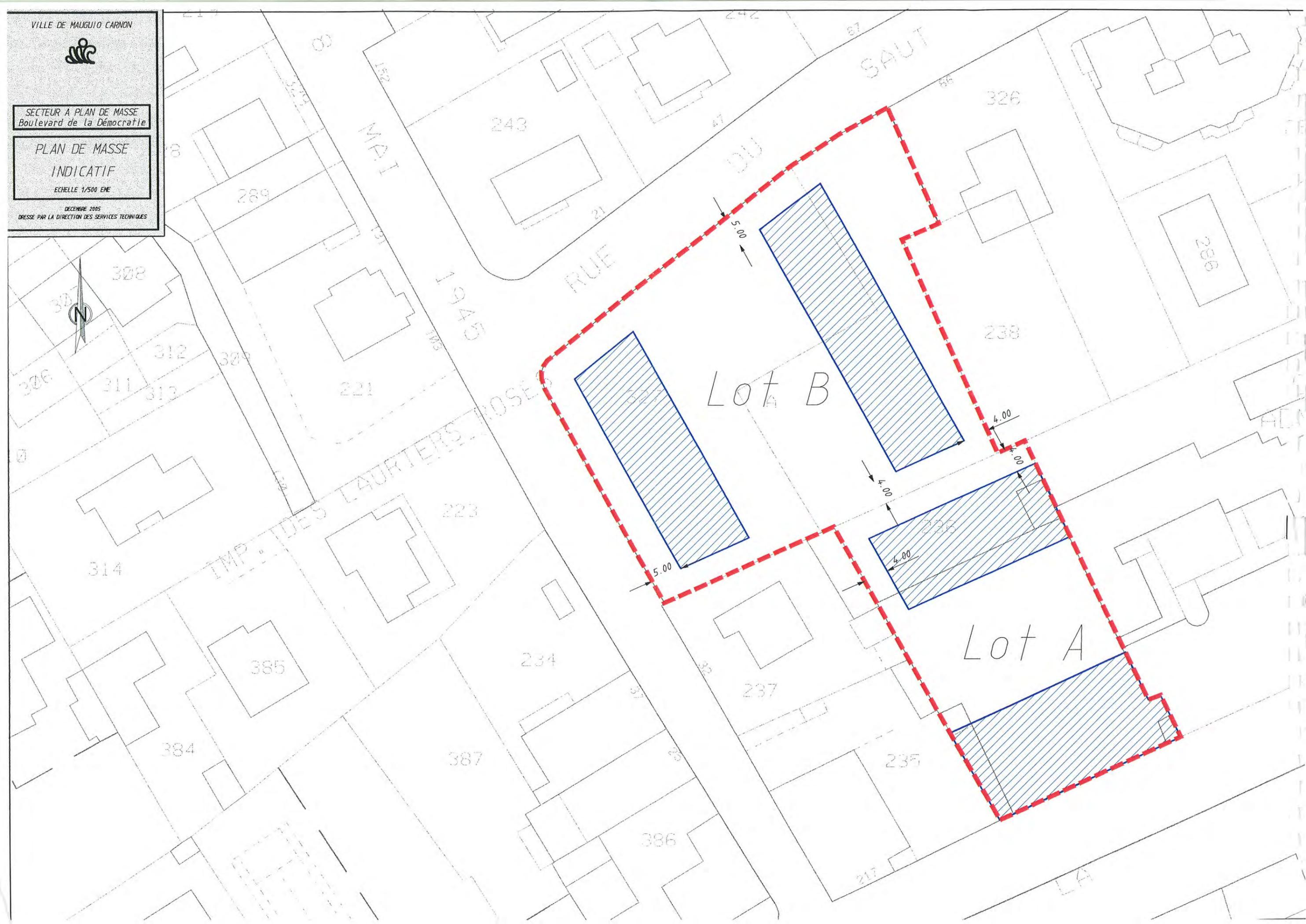


SECTEUR A PLAN DE MASSE
Boulevard de la Démocratie

PLAN DE MASSE
INDICATIF

ECHELLE 1/500 EME

DECEMBRE 2005
DRESSE PAR LA DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES



annexe 4 – application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme pour certains mas et domaines situés en zone A

<i>nom du mas ou du domaine</i>	<i>constructions concernées</i>	<i>références cadastrales</i>	<i>PPRi</i>
<i>La Banquière</i>	<i>voir fiches</i>	<i>DI 77</i>	
<i>Bonne Vie</i>		<i>BB 37, 36, 38, 39</i>	<i>Bn (en partie)</i>
<i>Guilhermain</i>		<i>DT 75, 74</i>	<i>Bn R</i>
<i>La Madone</i>		<i>DD 140, 141, 142, 143, 144, 148, 150, 151, 152, 153</i>	
<i>La Plauchude</i>		<i>DE 118, 119, 120, 122</i>	
<i>Saint-Martin</i>		<i>BB 10, 11, 12</i>	<i>Bn</i>
<i>La Barandonne</i>		<i>DO 2</i>	
<i>Bornier</i>		<i>BD 100, 112</i>	<i>Bn (en partie)</i>
<i>Combet (CCI)</i>		<i>DI 71</i>	
<i>Combet (Gilles)</i>		<i>DI 51</i>	
<i>Fabre</i>		<i>DS 6, 8, 87, 86, 89</i>	<i>Bn</i>
<i>Gineste</i>		<i>DE 170</i>	
<i>Marot</i>		<i>DT 57</i>	<i>Bn</i>
<i>Mézouls</i>		<i>DC 24, 25, 26, 27, 28, 33, 36, 40, 41, 42</i>	
<i>Ministre (du)</i>		<i>DE 157, 161, 163</i>	
<i>La Mourre</i>		<i>DH 3</i>	
<i>Neuf</i>		<i>DB 18, 47, 50, 51, 54, 59</i>	
<i>Pacotte</i>		<i>DS 24, 104</i>	
<i>Pères (des)</i>		<i>DN 62, 85, 86</i>	
<i>Pétrusse-le-Neuf</i>		<i>BB 2</i>	<i>Bn</i>
<i>Pétrusse-le-Vieux</i>	<i>BC 6, 211, 212, 213, 214</i>	<i>Bn</i>	
<i>Saint-Marcel-le-neuf</i>	<i>DZ 32, 33, 34, 58</i>	<i>Bn</i>	
<i>La Vierge</i>	<i>DH 38</i>		

Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: BB

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)



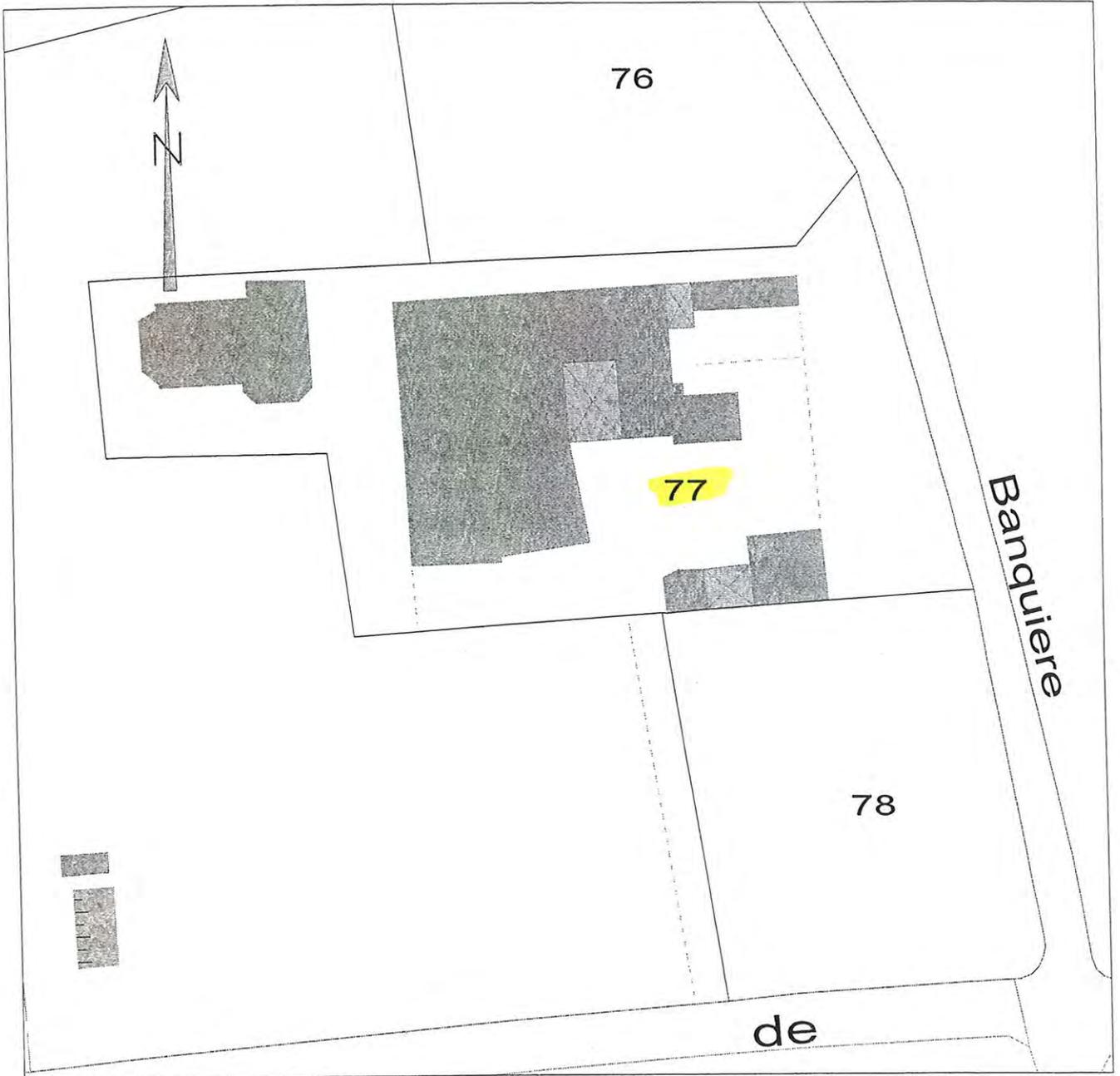
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

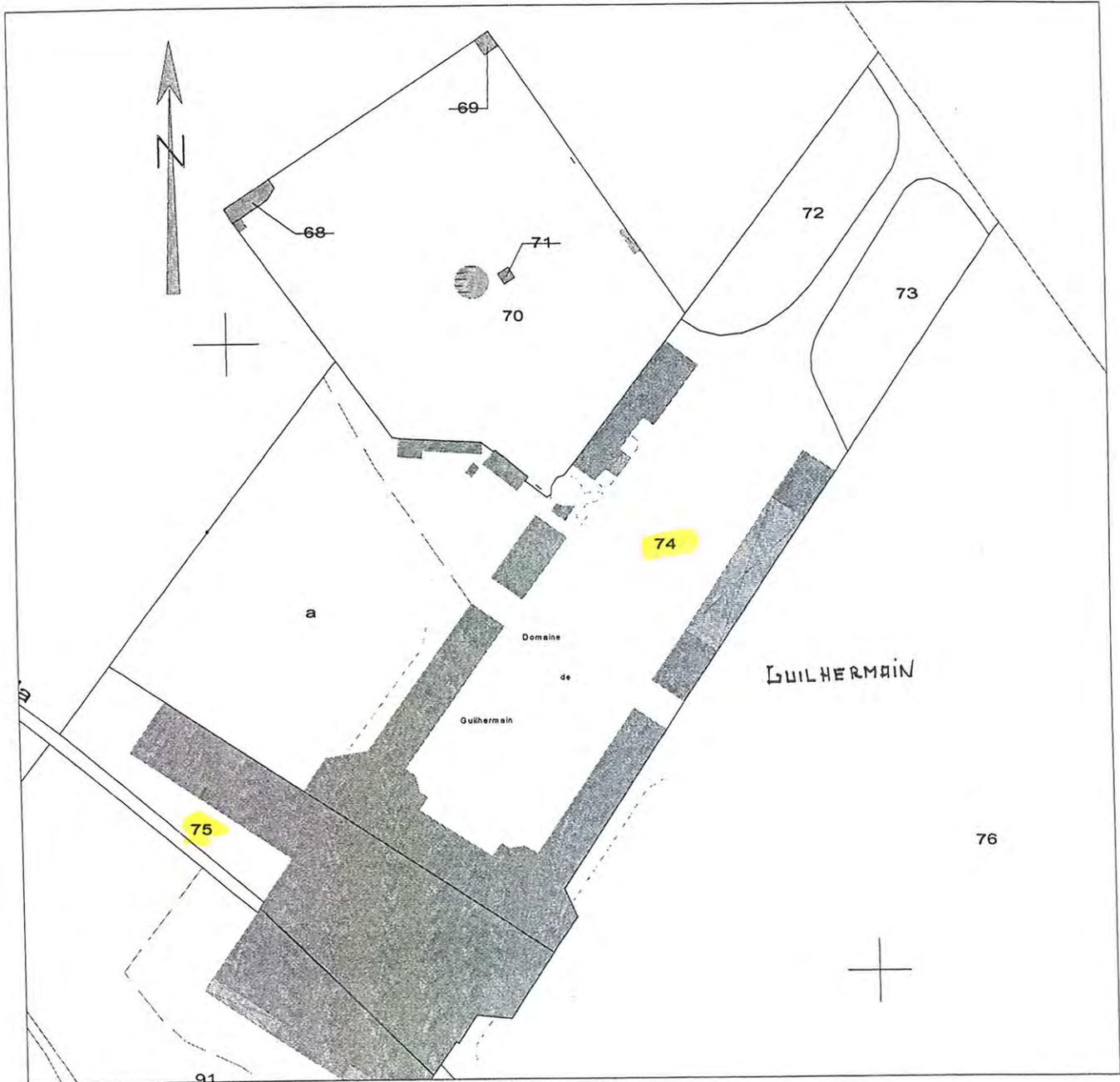
Section: D1

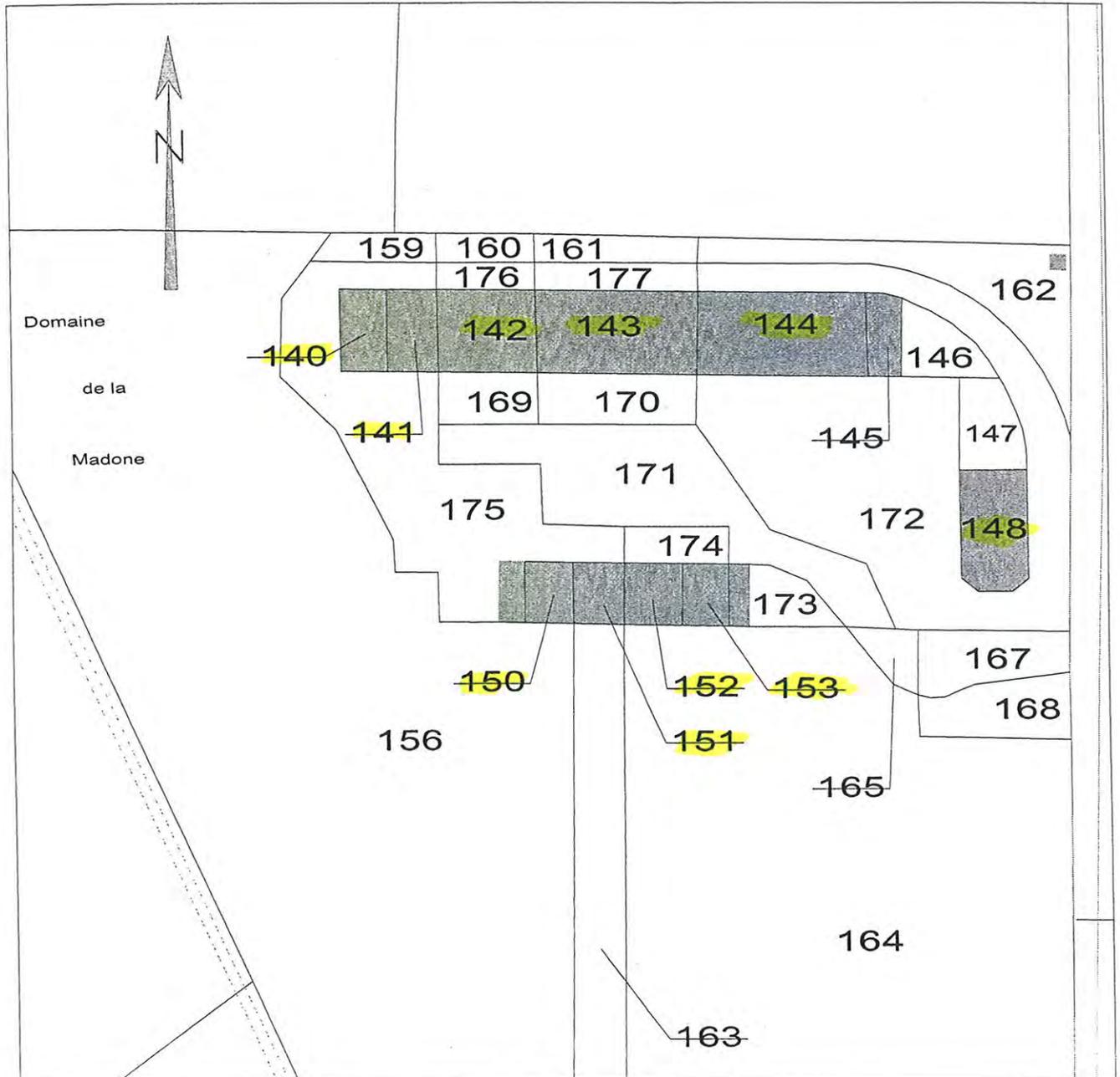
Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)



PLAN PARTIEL

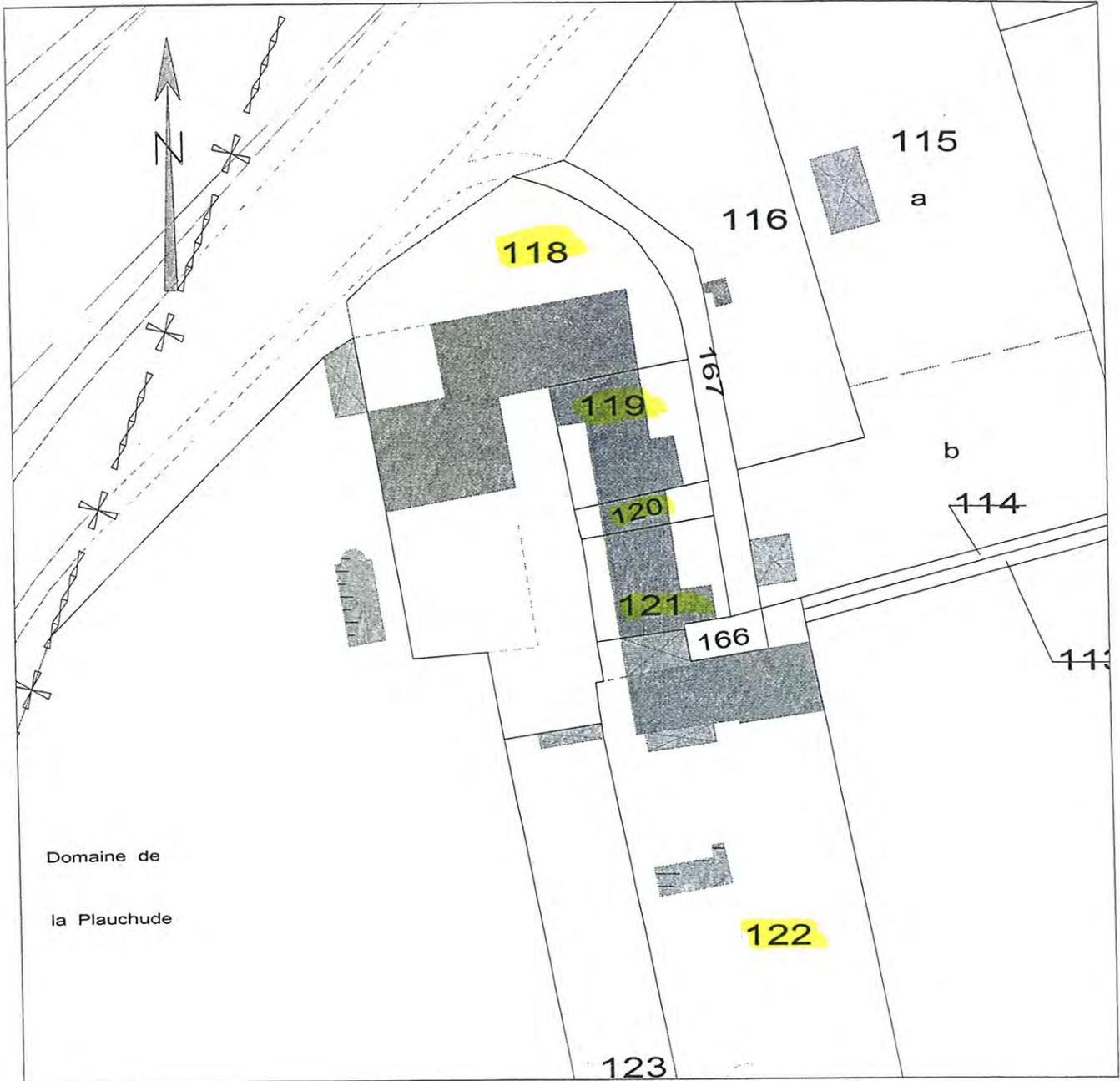




Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: DE
Echelle: 1/1000
(Echelle de création: 1/2000)



Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: BB

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)



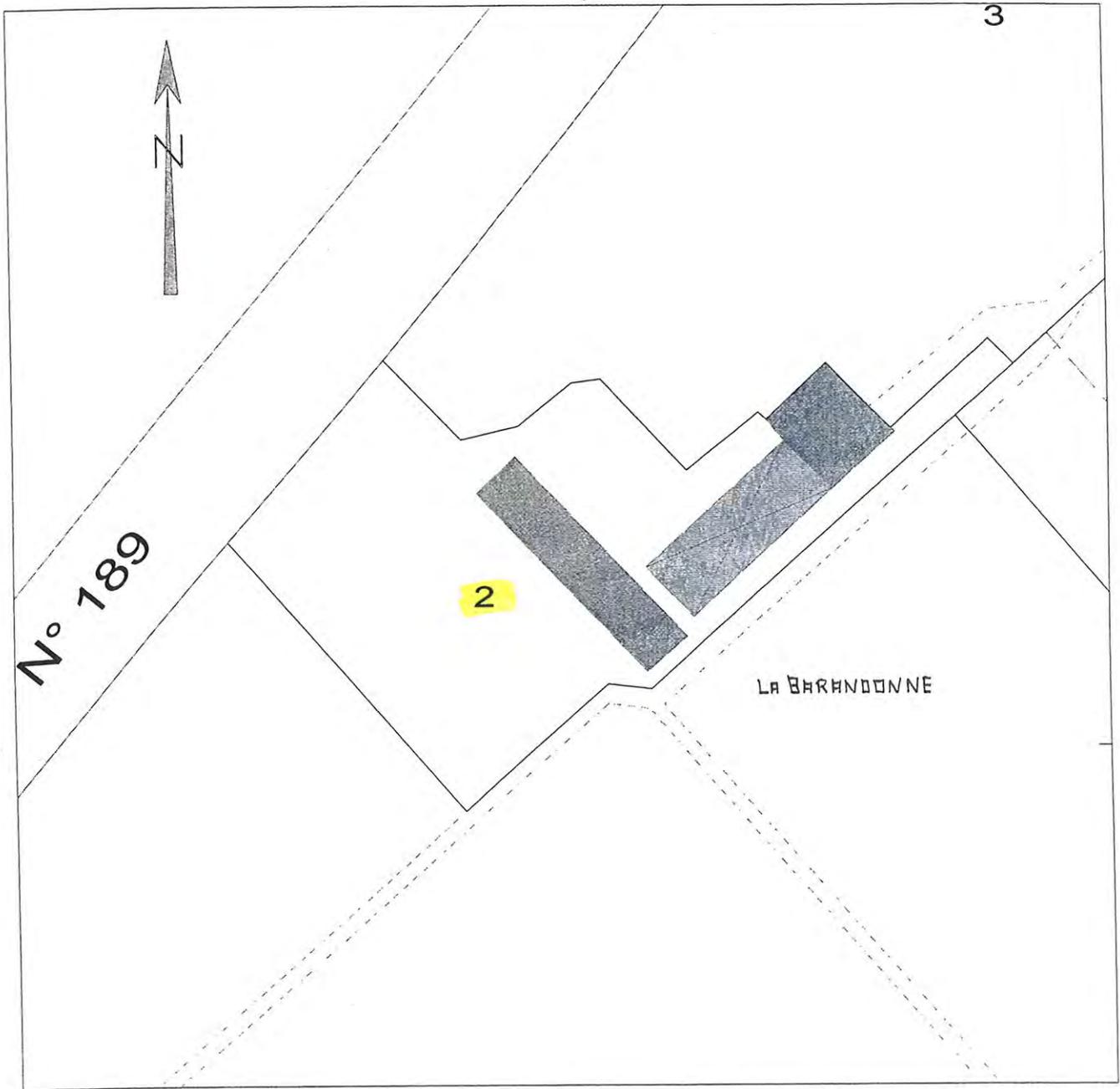
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: DO

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)



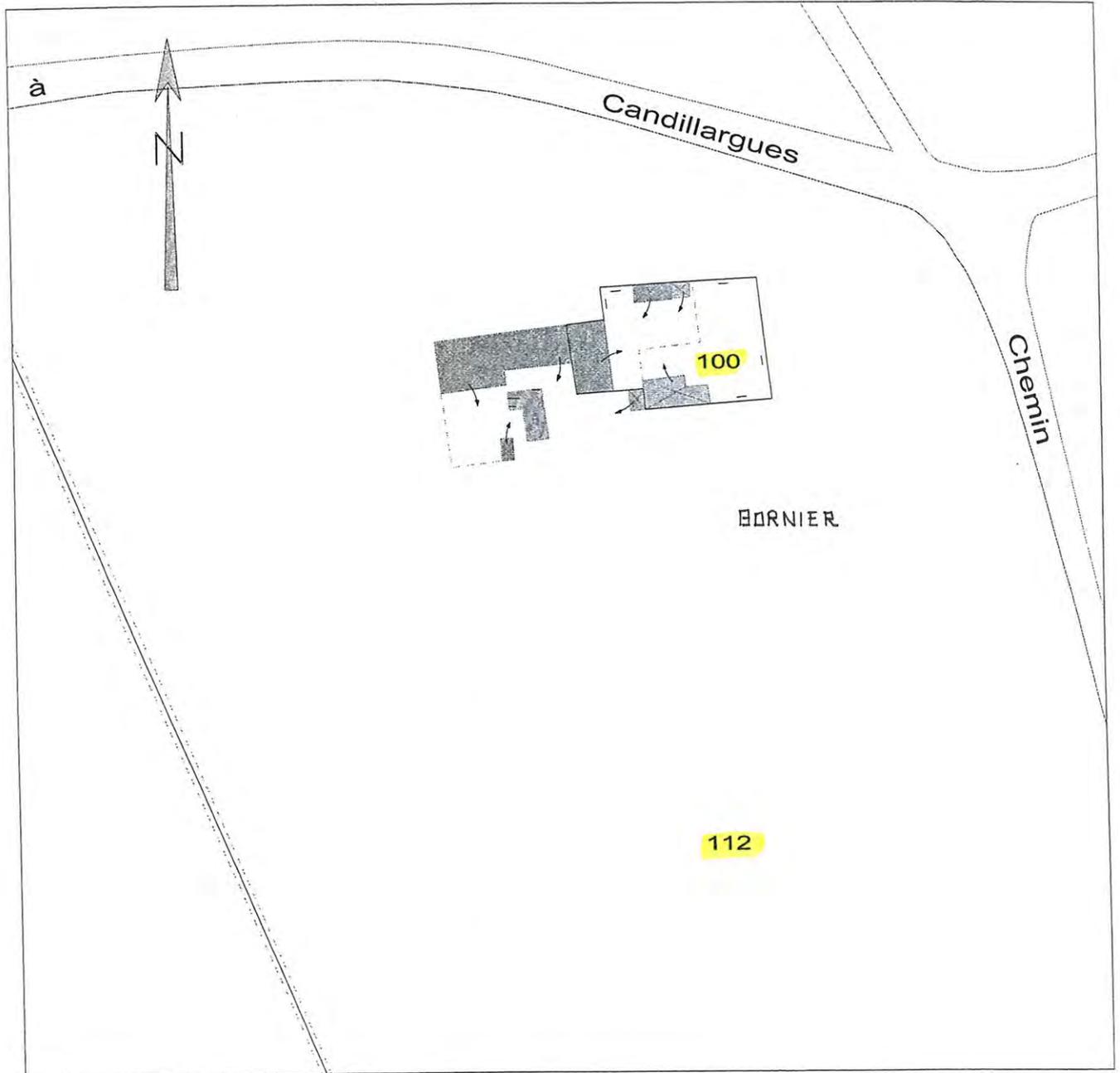
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: BD

Echelle: 1/1500

(Echelle de création: 1/2000)



Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: D1

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)



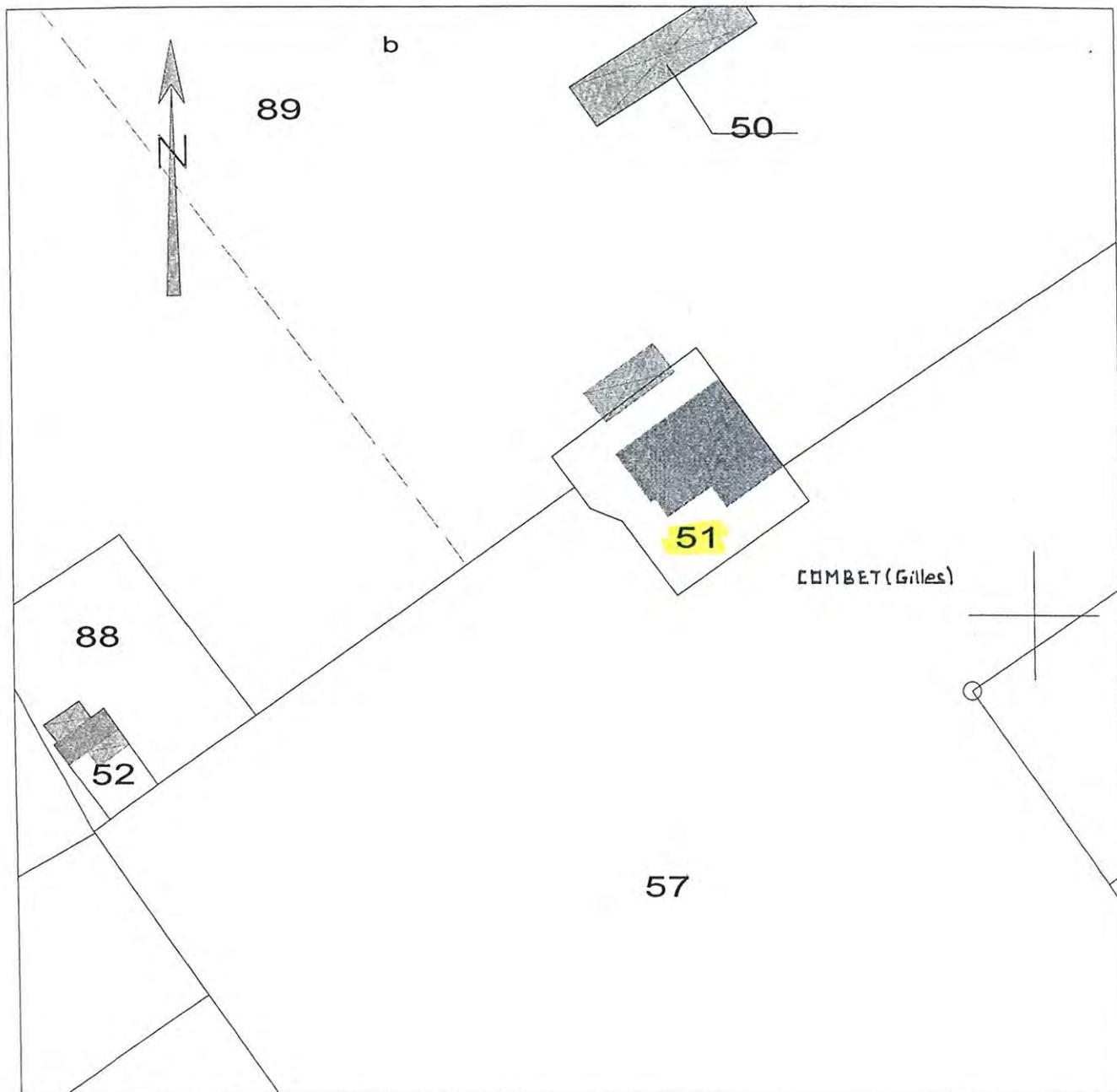
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

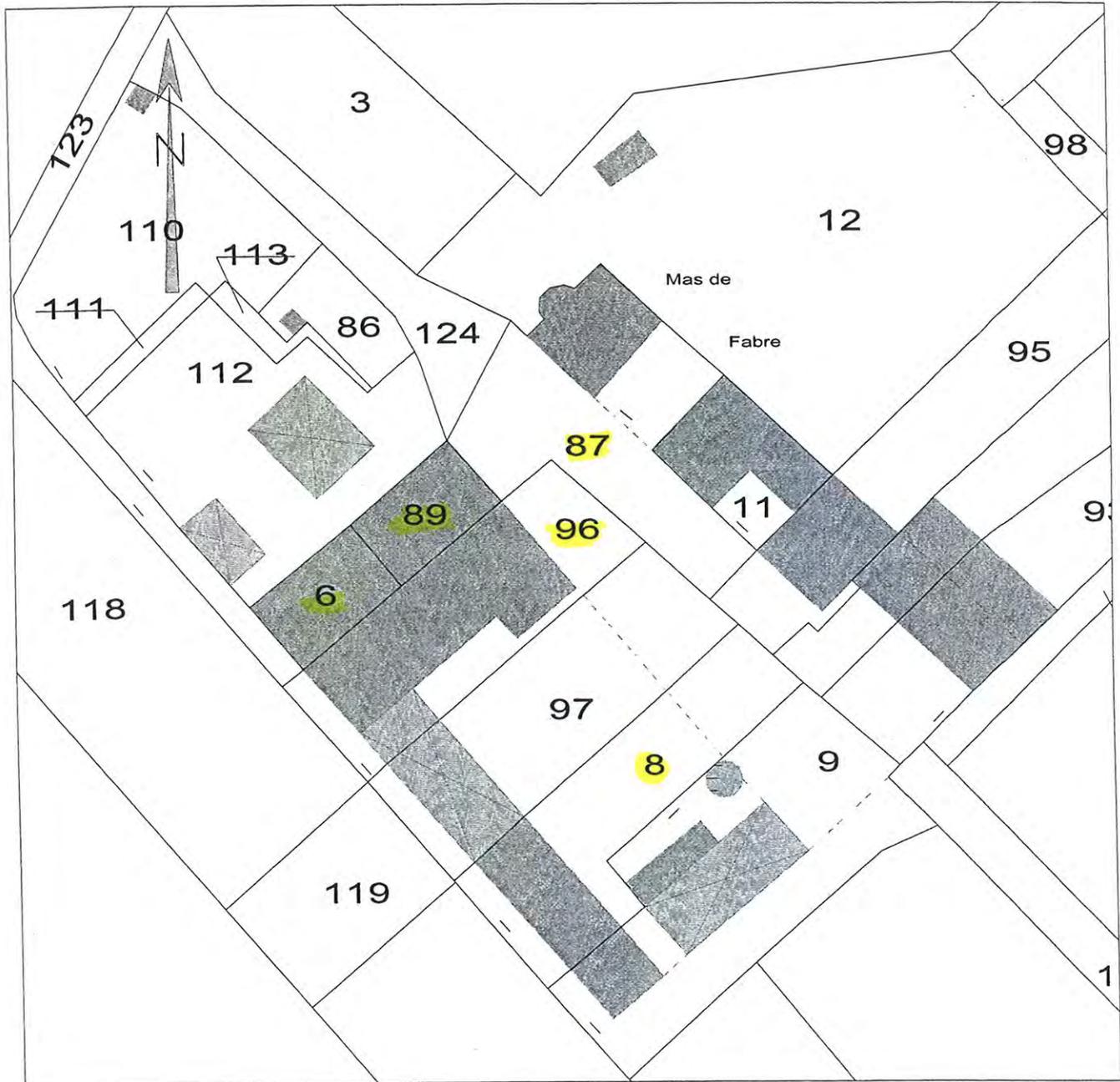
PLAN PARTIEL

Section: *DI*

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)





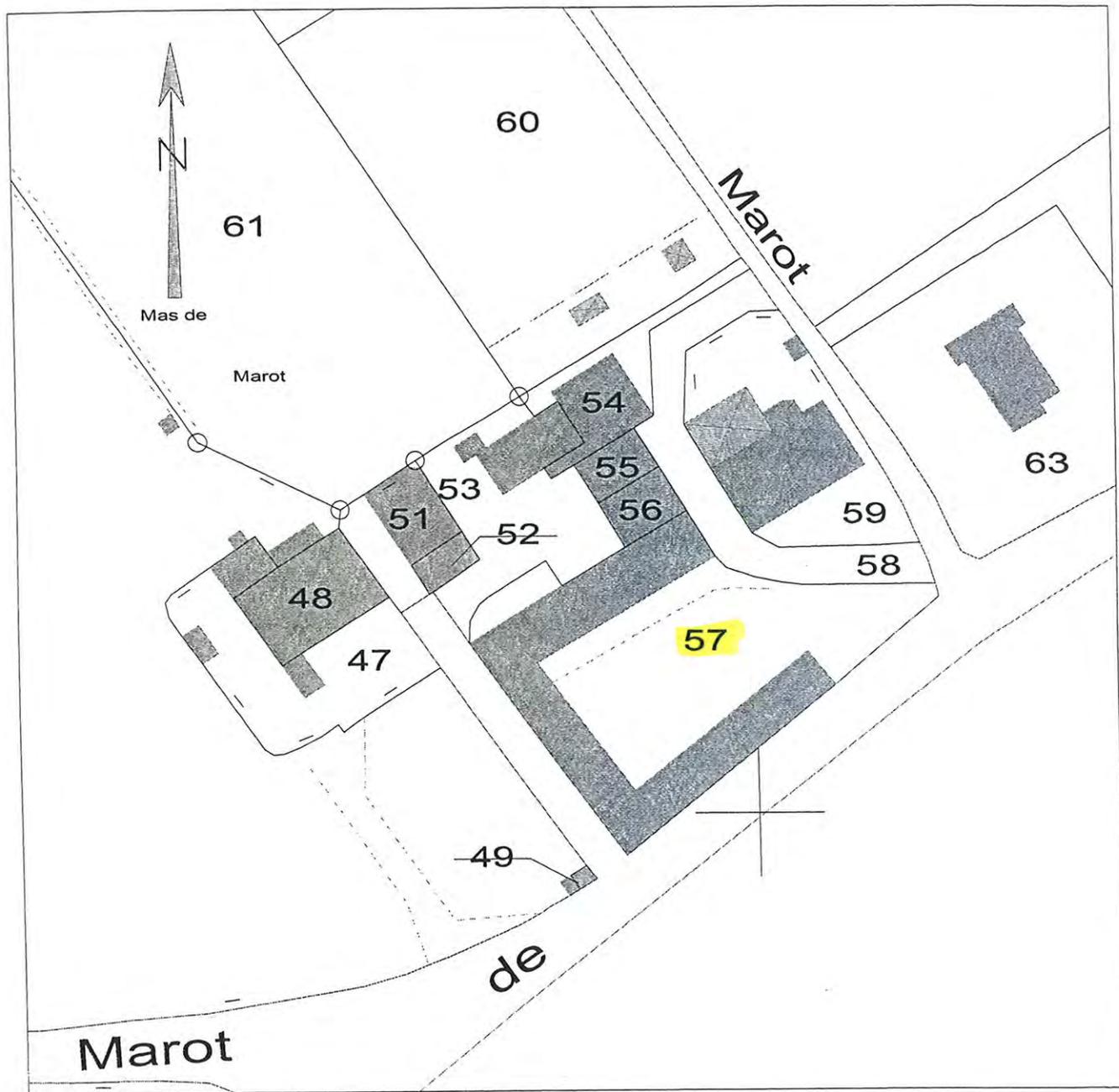
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: DE

Echelle: 1/1000
(Echelle de création: 1/2000)





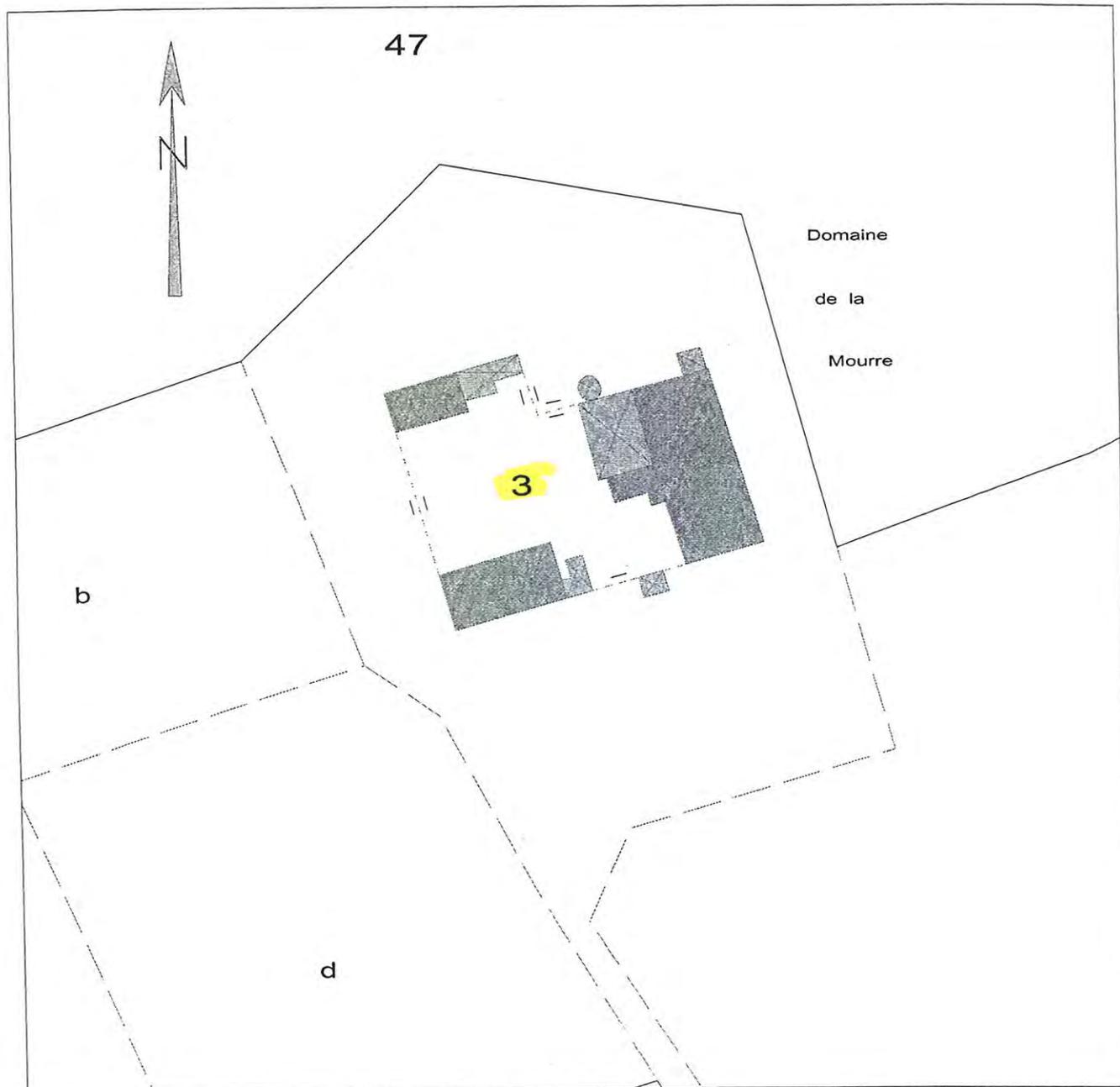


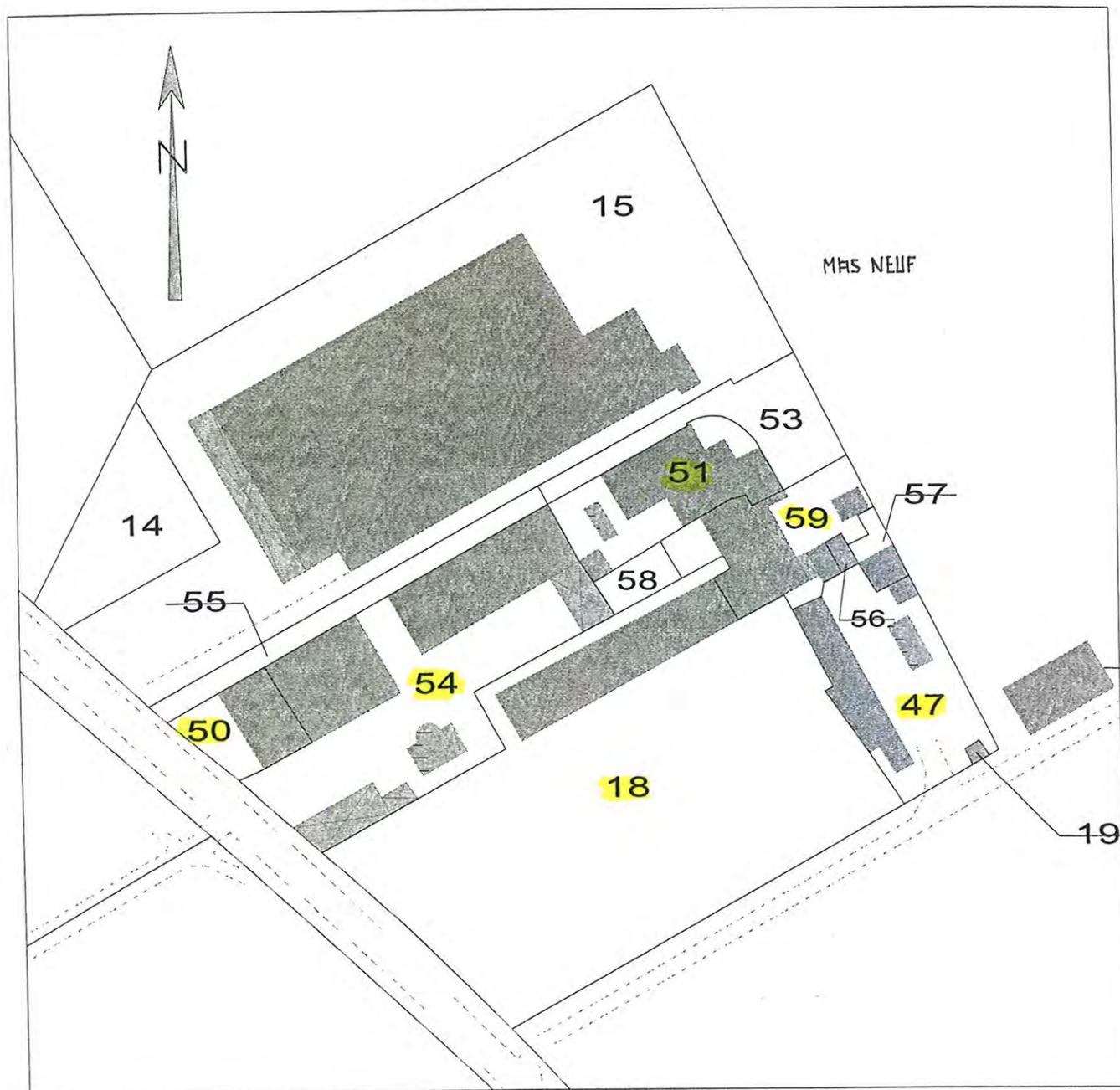
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: DE
Echelle: 1/1000
(Echelle de création: 1/2000)







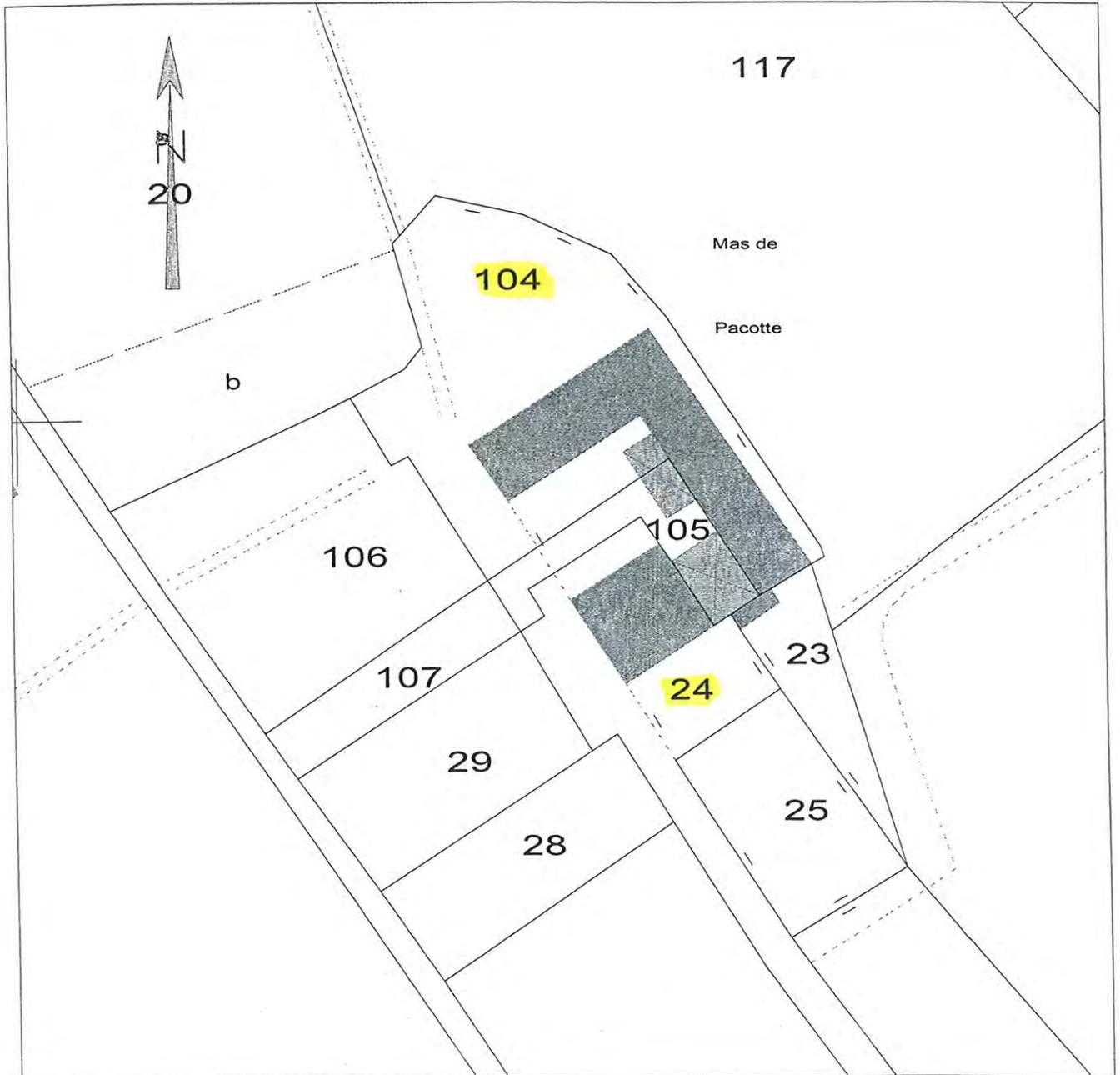
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: DS

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)



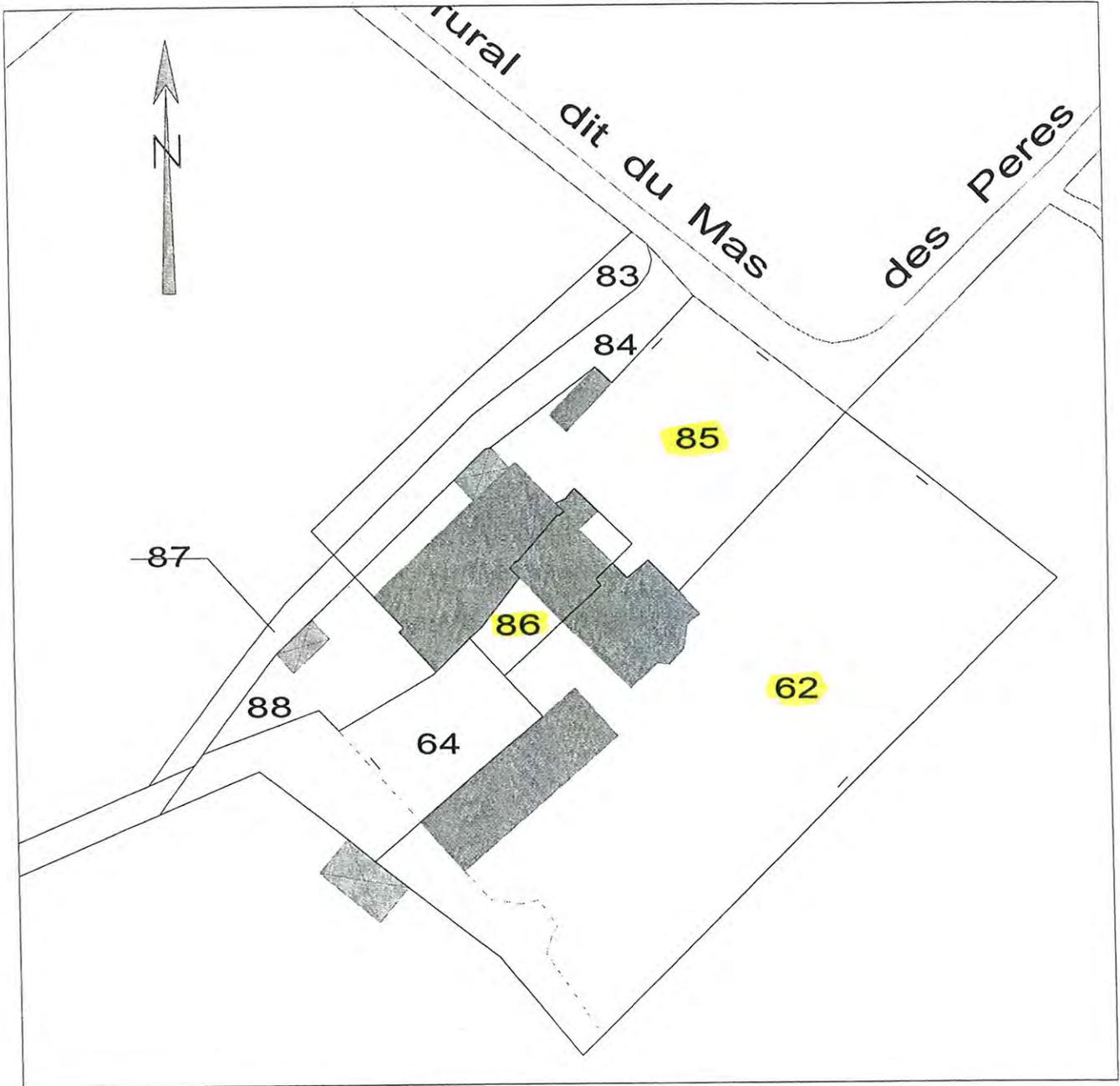
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

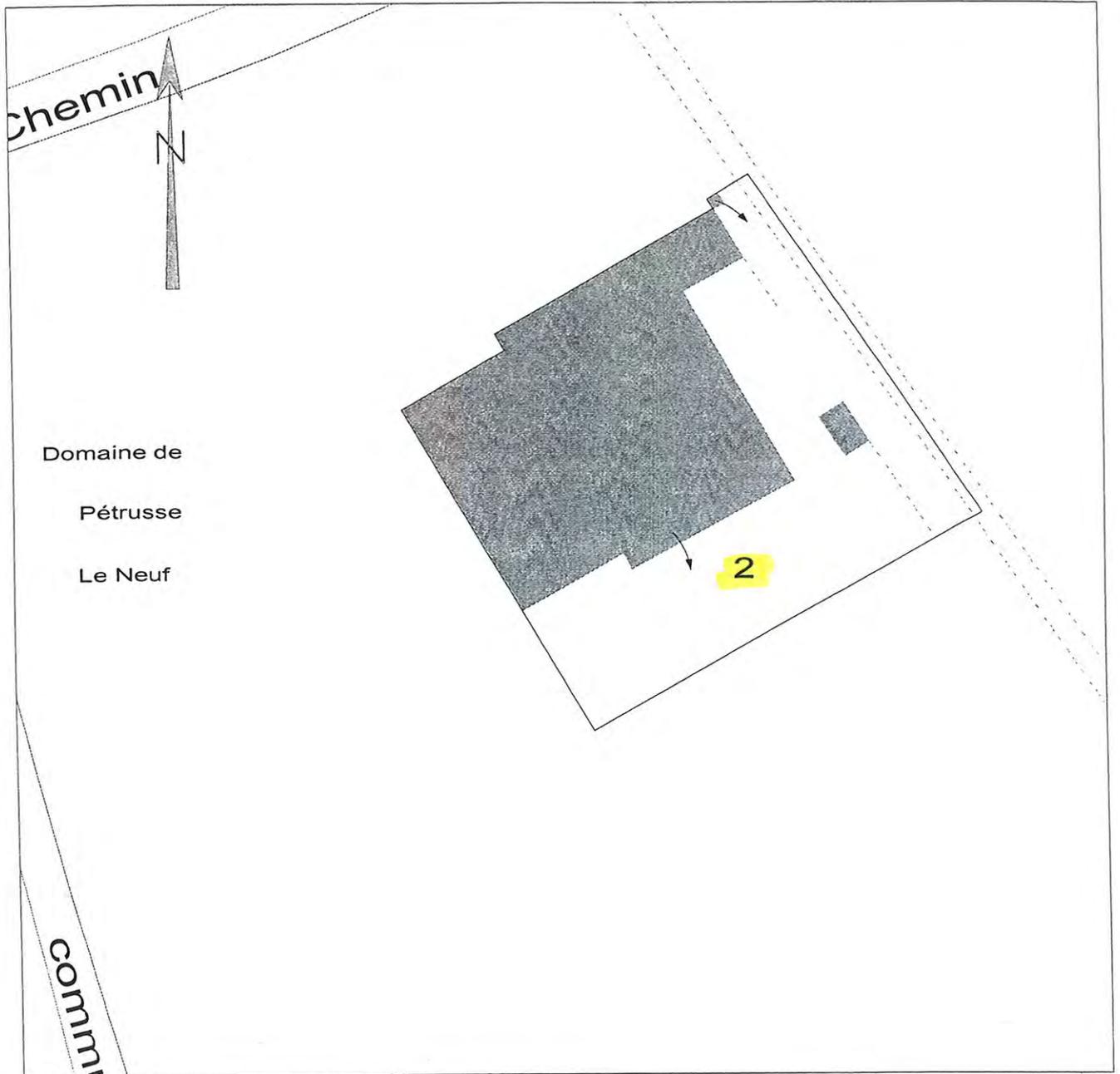
PLAN PARTIEL

Section: DN

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)





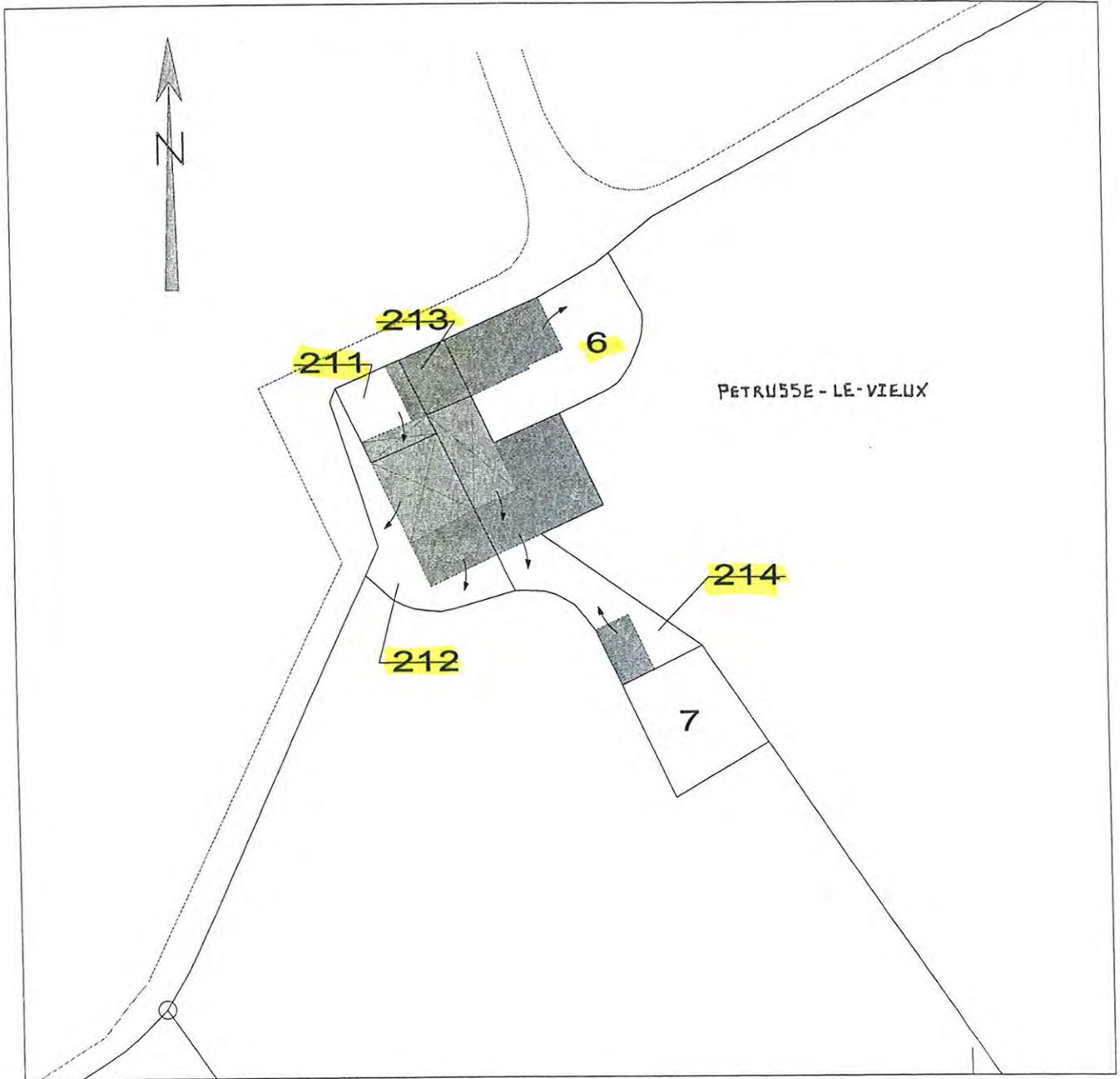
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

PLAN PARTIEL

Section: BC

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)



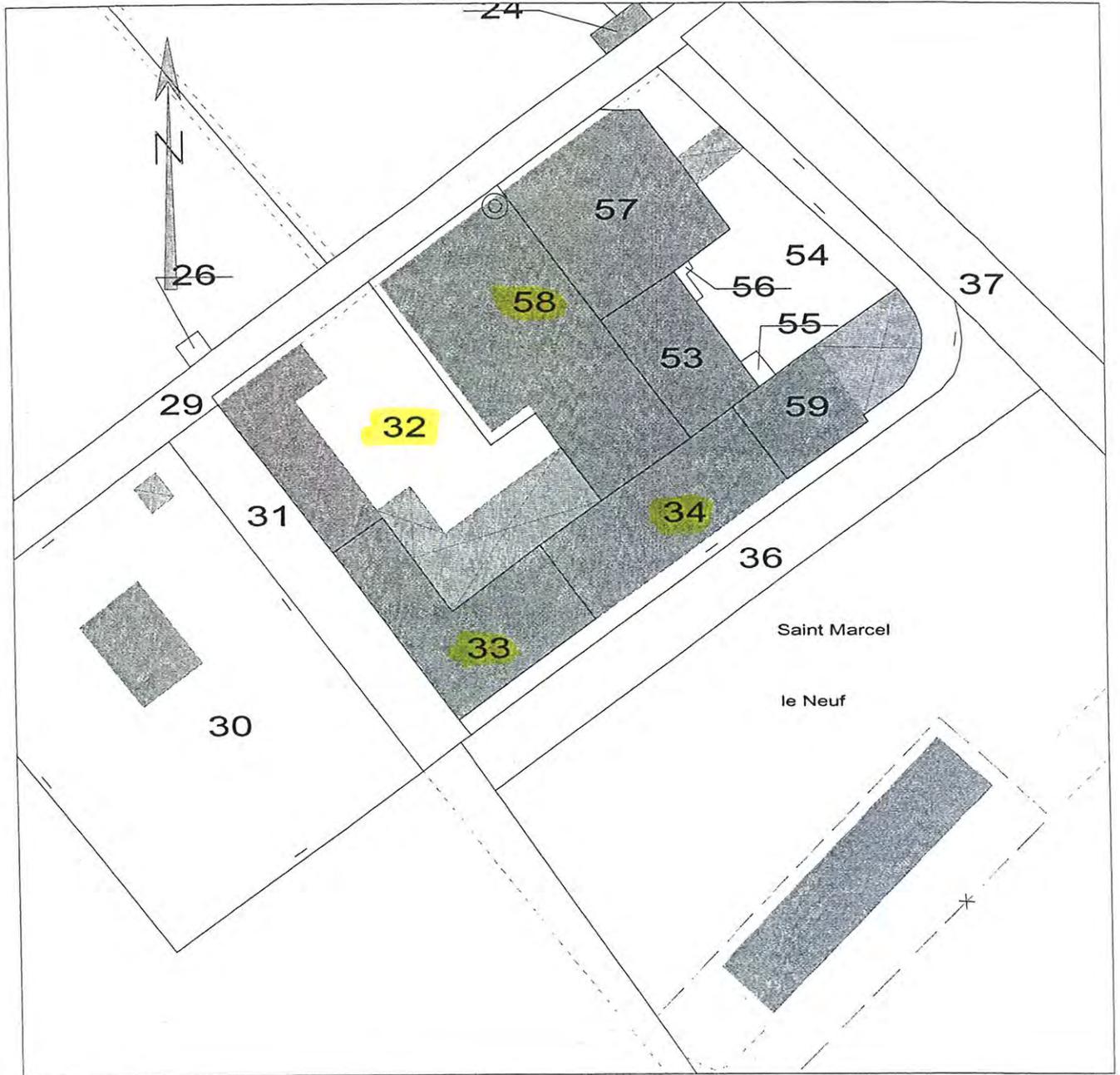
Département
HERAULT
Commune
MAUGUIO

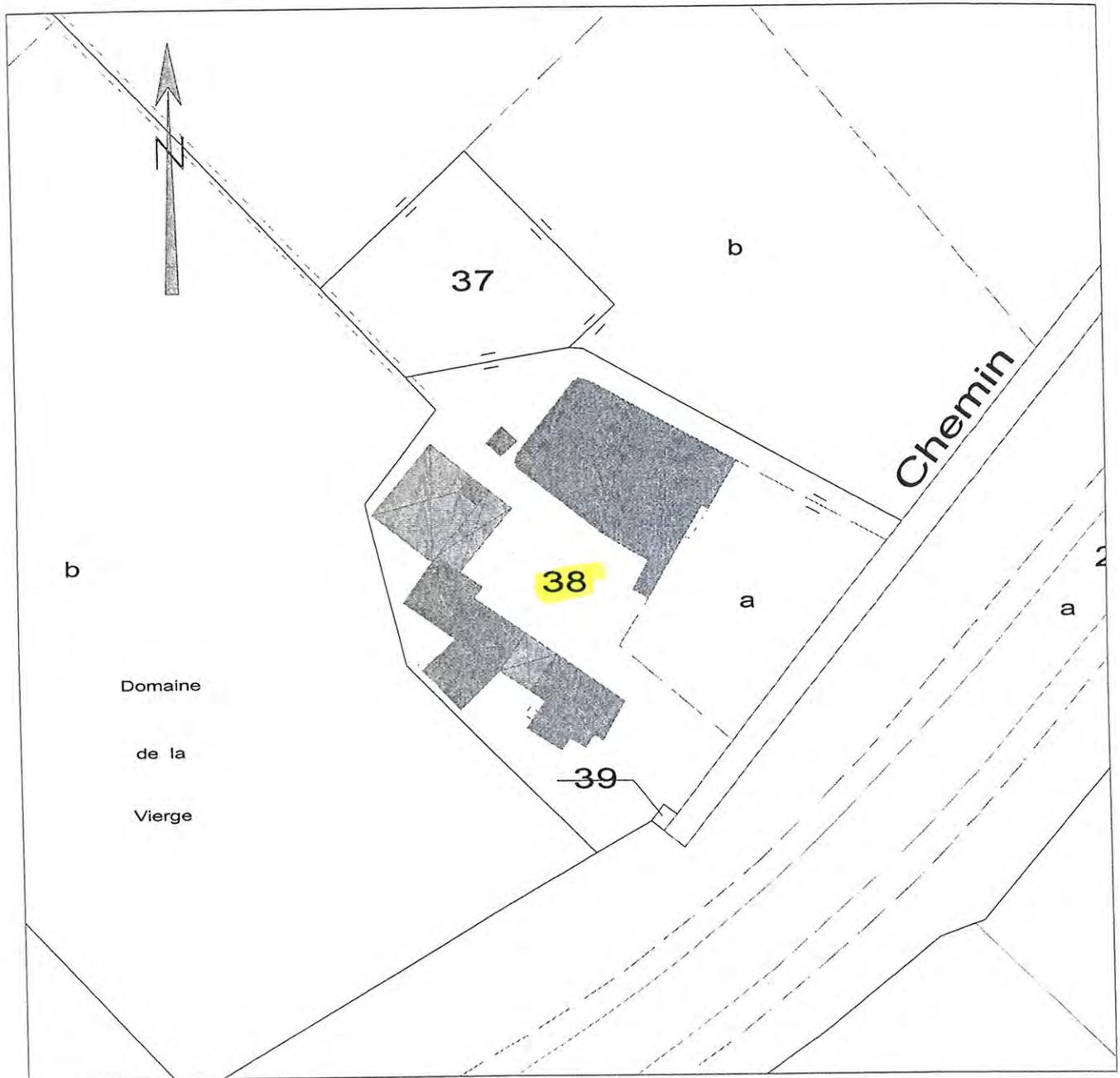
PLAN PARTIEL

Section: DZ

Echelle: 1/1000

(Echelle de création: 1/2000)





annexe 5 – autorisation préalable à la division de terrains en zones A et N

COMMUNE
DE
MAUGUIO

Délibération du Conseil Municipal

Arrondissement de
MONTPELLIER

L'AN DEUX MILLE NEUF et le VINGT SEPT AVRIL, à dix-huit heures trente, les membres du CONSEIL MUNICIPAL se sont réunis à MAUGUIO, sous la présidence de Monsieur Yvon BOURREL, MAIRE sur la convocation qui leur a été adressée le VINGT AVRIL DEUX MILLE NEUF.

N° 99
D.G.S.

Etaient présents :

Mmes et Mrs. : FABRE – LUTRAN – BRIOL – GANIBENC – VIDAL – ALBERT – SANCHEZ-BRESSON – CASSARD – GELY – Adjoints.

Mmes et Mrs. : FOUCARAN – LEVAUX – REDON – LACOSTE – SANCHEZ – DUMAS – PRADEILLE-GINER – GROUSSET – CRAVERE – RAYNAUD – BALZAMO – MAURY – SERANE-JEANJEAN – BATTIPAGLIA – SOREZ – DUMAZER – LORENTE – BASTIDE – BARRET – Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et Mrs PLONQUET – BOURGUET – GINER – TRICOIRE –

Procurations :

M. PLONQUET à Mme LUTRAN
Mme BOURGUET à M. BASTIDE
Mme GINER à M. REDON
M. TRICOIRE à M. FABRE

Secrétaire de séance : Ariane SANCHEZ-BRESSON

AUTORISATION PREALABLE
A LA DIVISION DE TERRAINS
EN ZONE NATURELLE

« Secteur Protégé »

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 1993, la Commune avait décidé de soumettre à déclaration préalable toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives dans la zone naturelle "secteur protégé" conformément à la loi n° 856729 du 18 juillet 1985 modifiée (article L111-5-2 du code de l'urbanisme).

Situé au Nord des berges de l'étang de l'Or, ce secteur comprend les sections BH, BI, BK et DX.

Cette zone, constituée d'espaces remarquables, prés et marécages au paysage camarguais tout à fait pittoresque, est en grande partie, située dans le site classé des berges de l'étang de l'Or. Elle est également concernée par la loi Littoral, Natura 2000 et autres servitudes de protection des milieux naturels (ZNIEFF, ZICO, Arrêté de biotope).

Suite à la révision du PLU approuvé le 17 juillet 2006, et pour assurer la cohérence avec la réglementation d'urbanisme et la zone NL située en bordure de l'étang de l'Or, il convient d'étendre ce secteur aux sections DY et pour partie ED et EE, jusqu'en limite de la concession Aéroportuaire.

Le CONSEIL

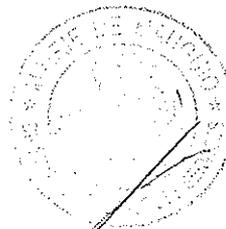
Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

- DECIDE d'étendre le secteur sur lequel sont soumises à déclaration préalable, en vertu des dispositions énoncées ci-dessus et conformément au plan annexé, toutes divisions volontaires, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas assujetties au permis d'aménager.

- DECIDE d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires et à signer toutes les pièces relatives à l'exécution de cette décision.

Certifié exécutoire,

Les formalités de publicité ayant été effectuées le 30 AVR. 2009 et l'acte ayant été reçu en Préfecture le 30 AVR. 2009
Le Maire



LE MAIRE,
Yvon BOURREL

COMMUNE
DE
MAUGUIO

Délibération du Conseil Municipal

Arrondissement de
MONTPELLIER

N° 98
D.G.S.

AUTORISATION PREALABLE
A LA DIVISION DE TERRAINS
EN ZONE NATURELLE
« Ecran Vert »
autour de l'agglomération

L'AN DEUX MILLE NEUF et le VINGT SEPT AVRIL, à dix-huit heures trente, les membres du CONSEIL MUNICIPAL se sont réunis à MAUGUIO, sous la présidence de Monsieur Yvon BOURREL, MAIRE sur la convocation qui leur a été adressée le VINGT AVRIL DEUX MILLE NEUF.

Etaient présents :

Mmes et Mrs. : FABRE – LUTRAN – BRIOL – GANIBENC – VIDAL – ALBERT – SANCHEZ-BRESSON – CASSARD – GELY - Adjoint.

Mmes et Mrs. : FOUCARAN – LEVAUX – REDON – LACOSTE – SANCHEZ – DUMAS – PRADEILLE-GINER – GROUSSET – CRAVERE – RAYNAUD – BALZAMO – MAURY – SERANE-JEANJEAN – BATTIPAGLIA – SOREZ – DUMAZER – LORENTE – BASTIDE – BARRET - Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et Mrs PLONQUET – BOURGUET – GINER – TRICOIRE –

Procurations :

M. PLONQUET	à Mme LUTRAN	Mme GINER	à M. REDON
Mme BOURGUET	à M. BASTIDE	M. TRICOIRE	à M. FABRE

Secrétaire de séance : Ariane SANCHEZ-BRESSON

Monsieur le Maire rappelle que par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 1993 la commune avait décidé de soumettre à autorisation préalable toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives dans le secteur naturel "écran vert" autour de l'agglomération conformément à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 modifiée (article L111-5-2 du code de l'Urbanisme).

Suite à l'adoption par le Préfet de l'Hérault du PPRI en date du 16 mars 2001, à la révision du PLU approuver le 17 juillet 2006, aux différents projets d'infrastructures sur la Commune, il est nécessaire d'adapter et d'élargir la protection qui portera sur le secteur défini sur le plan ci -annexé.

Il s'agit d'un secteur de plaine agricole dont les terres arrachées ne sont pas toujours réutilisées à des fins agricoles mais au contraire prennent des destinations diverses, le plus souvent contraire au caractère "vert" de cette zone que la commune entend préserver.

L'objectif est également de protéger les mas et domaines de type languedocien ainsi que les propriétés agricoles nombreuses dans ce secteur.

Cette zone initialement constituée des sections BA, BB, BC, BE, BL, BM, BR, DO, DR, DS, DW ainsi que les parties de sections BD, BN, CE, DP est étendue aux sections BN, DA, DB, DC, DP, DN, DT, DV et, pour partie, BW, BX, BY.

Ce secteur constitue un écran vert homogène autour de l'agglomération. Il s'appuie :

- à l'Ouest sur l'Aéroport protégeant ainsi les grands espaces naturels inondables et agricoles ;
- au Nord et à l'Est sur le secteur agricole mitoyen des communes de Saint Aunés et Candillargues avec lesquelles, il existe une solidarité paysagère indéniable ;
- au Sud, elle prolonge la zone naturelle des bords de l'étang.

L'objectif est également de protéger les mas, domaines et propriétés agricoles de type languedocien nombreux dans ce secteur.

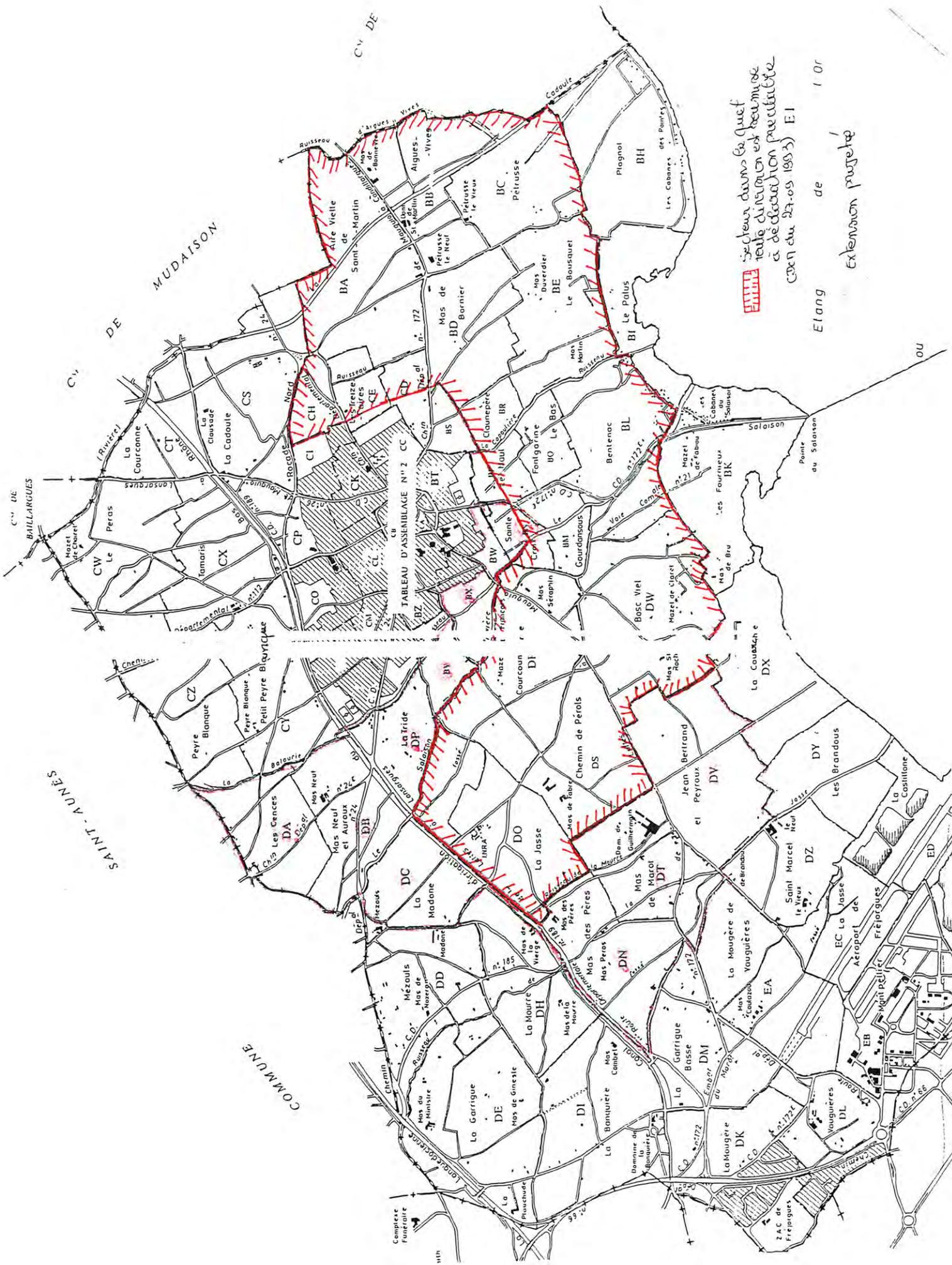
Le CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

- DECIDE, d'étendre le secteur sur lequel seront soumises à déclaration préalable, en vertu des dispositions énoncées ci-dessus et conformément au plan annexé, toutes divisions volontaires, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas assujetties au permis d'aménager.
- DECIDE, d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires et à signer toutes les pièces relatives à l'exécution de cette décision.

Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été effectuées le 23 AVRIL 2009 et l'acte ayant été reçu en Préfecture le 30 AVRIL 2009
Le Maire

LE MAIRE,
Yvon BOURREL




 Secteur dans lequel toute division est soumise à déclaration préalable
 (CEN du 27-05-1983) EI

Elang de 1 Or
 Extension projetée

MUDALSON

SAINT-AUNES

COMUNE

TABLEAU D'ASSEMBLAGE N° 2 CC

OU

annexe 6 – périmètres d'interventions foncières sur les zones sensibles



Mauguio Carnon

ZONES SENSIBLES
SCHEMA
D'ACTION FONCIERE

Conseil Général
de l'Hérault



Agence Foncière
Départementale
Immeuble Le Pise
Rue des Apothicaires
34000 MONTPELLIER Cedex 2
Tél : 04.99.61.40.70

Chargé d'étude :
M.MORVAN

Ref : mausif02_da3.
29 août 2000
14 octobre 2002

Echelle :
1/17500ème

LEGENDE

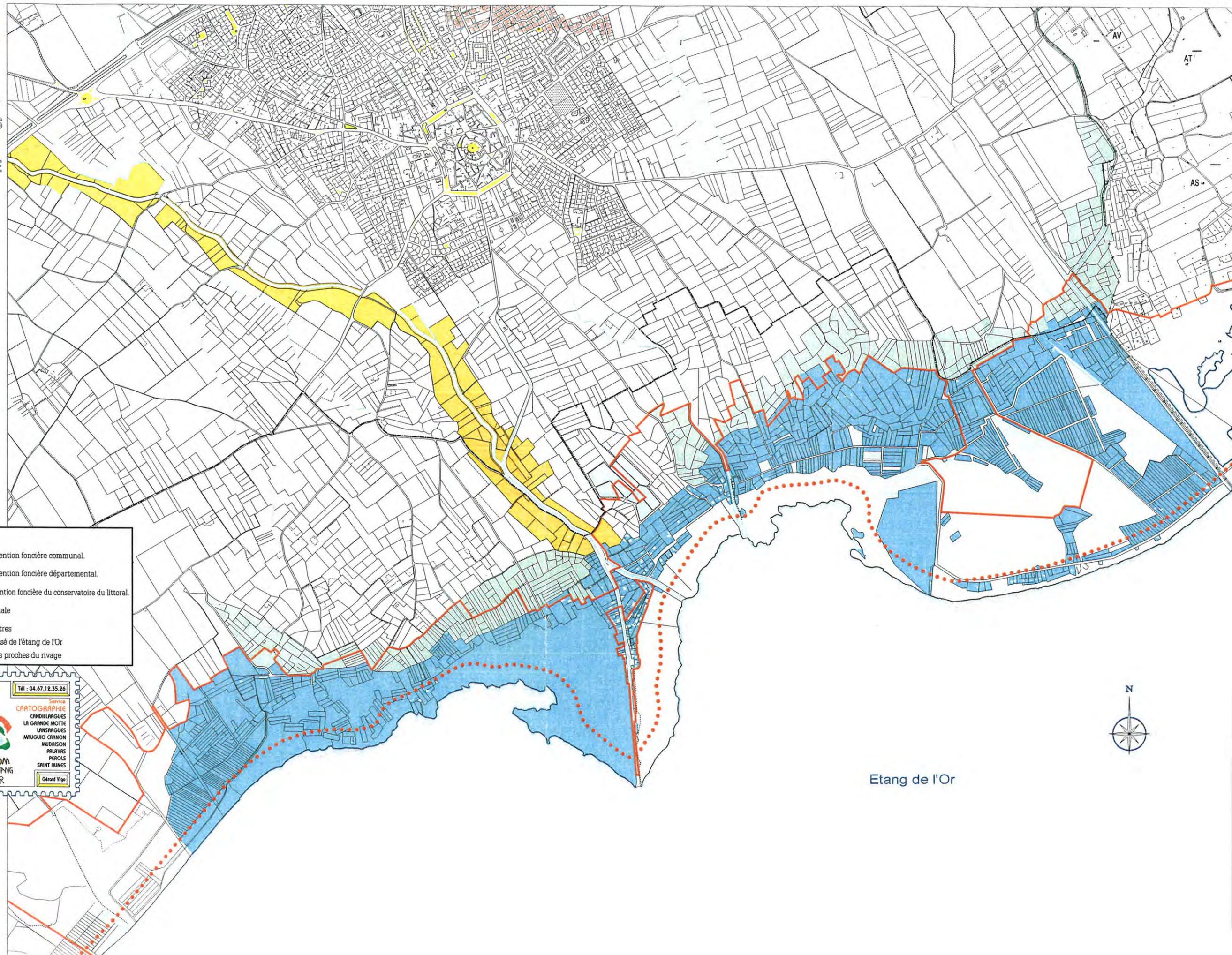
-  Périmètre d'intervention foncière communal.
-  Périmètre d'intervention foncière départemental.
-  Périmètre d'intervention foncière du conservatoire du littoral.
- Propriété communale
-  Bande des 100 mètres
-  Limite du site classé de l'étang de l'Or
-  Limite des espaces proches du rivage

Tél : 04.67.12.35.26

Service
CARTOGRAPHIE
CANDILLARGUES
LA GRANDE MOTTE
LANSARGUES
MAUGUIO CARNON
MUDRISSON
PALAVRS
PEROLS
SAINT AUNES

SINOM
de l'ÉTANG
de l'OR

Gérard Vige



Etang de l'Or

annexe 7 – hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans les zones A2

recommandations architecturales, urbaines et paysagères

Au sens de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se faire en continuité des agglomérations, ou villages existants, ou sous la forme de "**hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.**"

Les secteurs concernés par une urbanisation nouvelle réalisée sous forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" sont représentés au PLU par les zones A2. Ces zones destinées à accueillir des constructions agricoles concernent les secteurs suivants :

- la Cadoule,
- Vauguières-le-Haut,
- Guilhermain,
- la Jasse (INRA),
- le Péras,
- la Mourre,
- Tamaris.

Définition du "hameau nouveau intégré à l'environnement" autorisé en zone A2

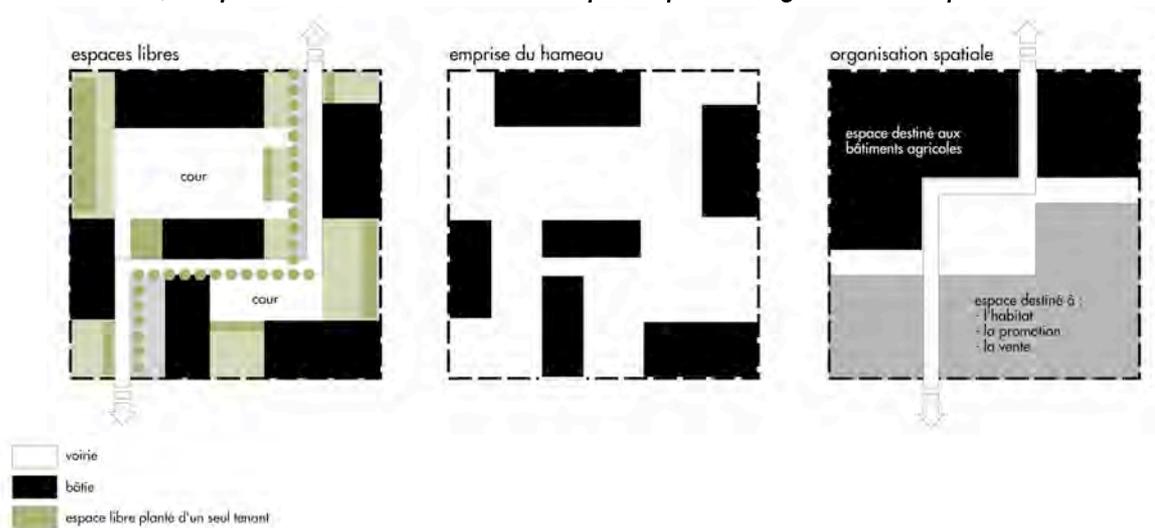
Il est défini comme **un groupement de bâtiments destinés à l'exploitation des zones agricoles.**

Le hameau est un **ensemble cohérent** qui se compose des éléments suivants :

- **plusieurs bâtiments utiles à l'exploitation agricole** (hangars, remises, entrepôts, bureaux, locaux de conditionnement et de stockage des produits agricoles) ;
- des **espaces extérieurs** de manœuvre des engins agricoles et de pratique de certaines activités utiles et nécessaires à l'exploitation ;
- des **surfaces de stationnement** ;
- **d'un ou de plusieurs accès** aisés pour les exploitants, les salariés de l'exploitation et les services de sécurité ;
- de **bâtiments destinés au logement des exploitants.**

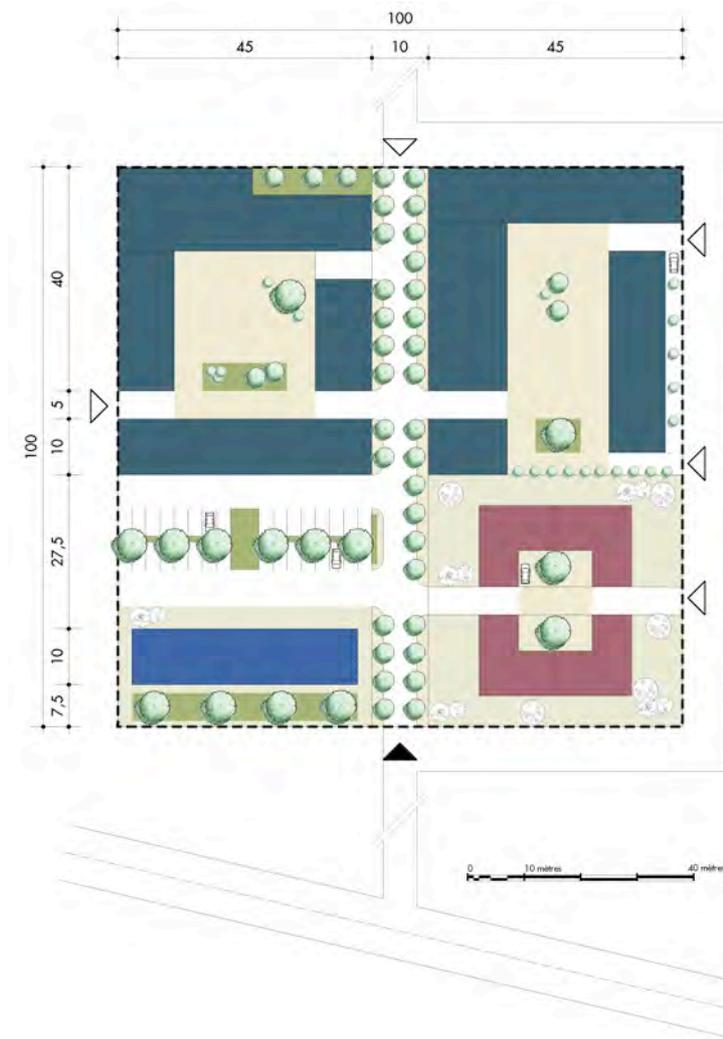
Le hameau est caractérisé par son intégration à l'environnement. La qualité paysagère, architecturale et urbaine du hameau est recherchée. Les limites du hameau sont traitées pour assurer une progression harmonieuse du bâti vers l'espace agricole. Les espaces verts, jardins et végétation haute sont indiqués.

espaces libres, emprise au sol du hameau et principes d'organisation spatiale



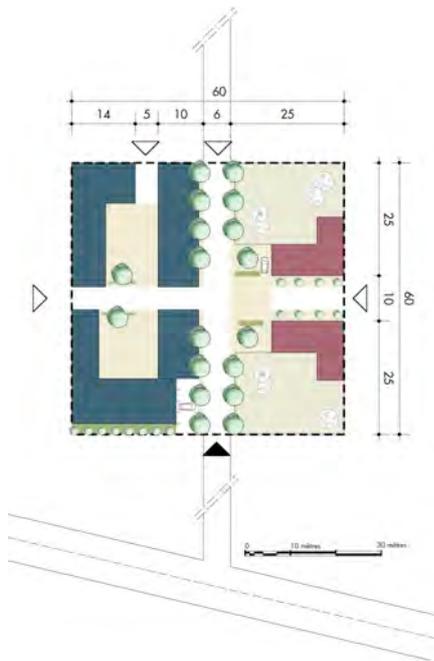
III. règlement

principes d'organisation d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement"



SHON totale	4500 m ²
emprise au sol des bâtiments	4000 m ²
nombre de bâtiments	15
surface des espaces libres plantés	2000 m ²
emprise eu sol du hameau	10 000 m ²

- emprise du hameau
- bâtiments agricoles
- logements
- cours
- espace libre planté d'un seul tenant
- espace de vente



SHON totale	1800 m ²
emprise au sol des bâtiments	1300 m ²
nombre de bâtiments	9
surface des espaces libres plantés	880 m ²
emprise eu sol du hameau	3 600 m ²

Recommandations urbaines et architecturales

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

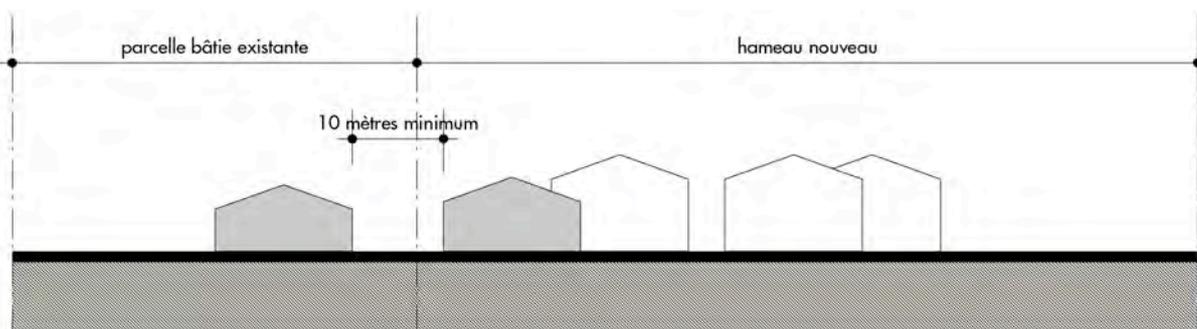
Implantation des constructions

Les bâtiments d'une même destination doivent être regroupés. L'imbrication et la relation entre les différents éléments et espaces constitutifs du hameau sont nécessaires.

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

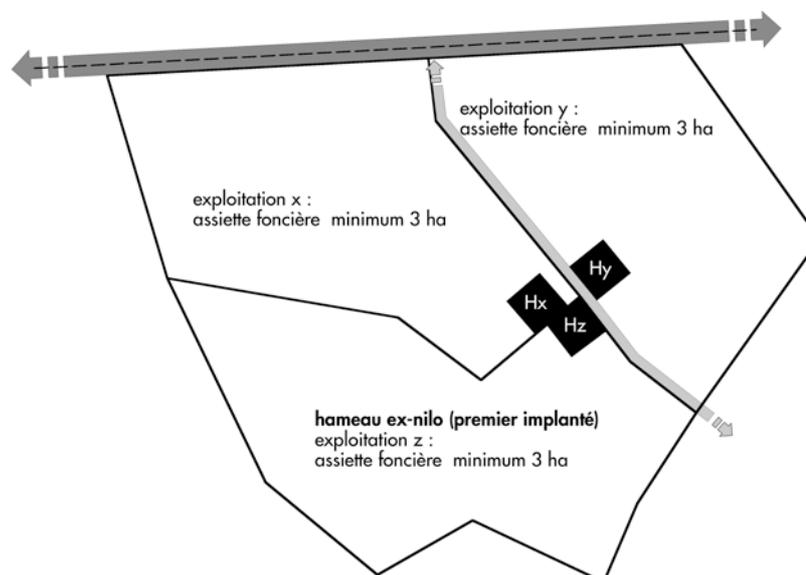
Pour les hameaux réalisés à partir de constructions existantes :

- dans la mesure du possible, les constructions les plus proches des bâtiments existants doivent avoir une destination similaire ;
- la hauteur de deux bâtiments situés à moins de 10 mètres ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant ;
- les constructions nouvelles doivent s'implanter au plus près des constructions existantes et de même destination (10 mètres minimum).



Pour les hameaux réalisés *ex nihilo* :

- la zone d'implantation du hameau doit être au plus proche des limites séparatives des propriétés adjacentes (dans l'angle si possible) ;
- le regroupement des hameaux sur une même zone doit être recherché ;
- en cas de regroupement de plusieurs hameaux, l'accès doit être commun.



Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments doit résulter de la composition générale du hameau. Les volumes simples sont préconisés. L'épannelage et le rythme de juxtaposition des bâtiments doivent découler d'une composition urbaine et architecturale clairement lisible. L'unité, la cohérence et le style esthétique de l'ensemble doit être recherché.

Toitures

Les toitures doivent présenter une homogénéité de matériaux sur l'ensemble du hameau et des bâtiments sauf contraintes techniques particulières liées à l'activité. Les principes techniques se référant aux modes constructifs locaux sont préconisés.

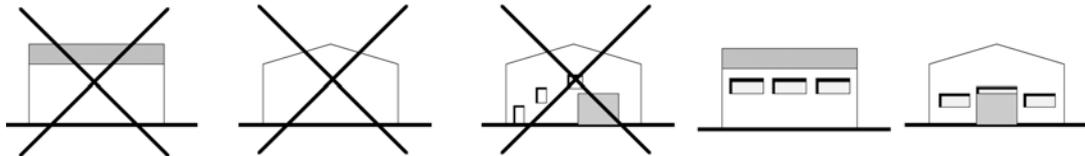
Façades

La façade témoigne d'un ordonnancement entre les percements et les pleins qui répondent à des préoccupations esthétiques.

Les bâtiments agricoles doivent être éclairés naturellement par des ouvertures en façades.

Les façades pignons (surface de façade > 80 m²) des bâtiments agricoles sans aucun percement ou éléments de modénatures sont proscrites.

L'harmonie entre les façades est obligatoire. Les façades arrières sont traitées avec le même soin que la façade principale des constructions.



Clôtures

Les limites entre les lots seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 1,80 mètre maximum et sous réserve de leur justification pour l'activité agricole.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Matériaux

Les matériaux doivent être employés de façon à rechercher la qualité esthétique de la construction quelle que soit sa destination.

L'utilisation de plusieurs matériaux différents sans justification esthétique est proscrite.

L'homogénéité des matériaux est souhaitée. Les matériaux et les teintes préconisées sont ceux qui sont employés localement.

Polychromie

Les façades doivent être traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

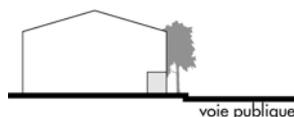
Recommandations paysagères

Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

Les limites du hameau doivent être traitées avec soin (plantations d'arbres, de haies vives ou jardins) afin d'assurer une transition harmonieuse entre espace agricole et hameau.

La voie d'accès principale accédant au hameau doit être bordée d'un alignement d'arbres de haute tige.



Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

Dans la mesure du possible, l'abri à conteneurs doit être intégré à un volume bâti.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.



MISE A JOUR 2010

PROJET d'AMENAGEMENT
ZONE A2
Hameau "LE PERAS"

ECHELLE 1/2000^{ème}

FEVRIER 2010
DRESSE PAR LA DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

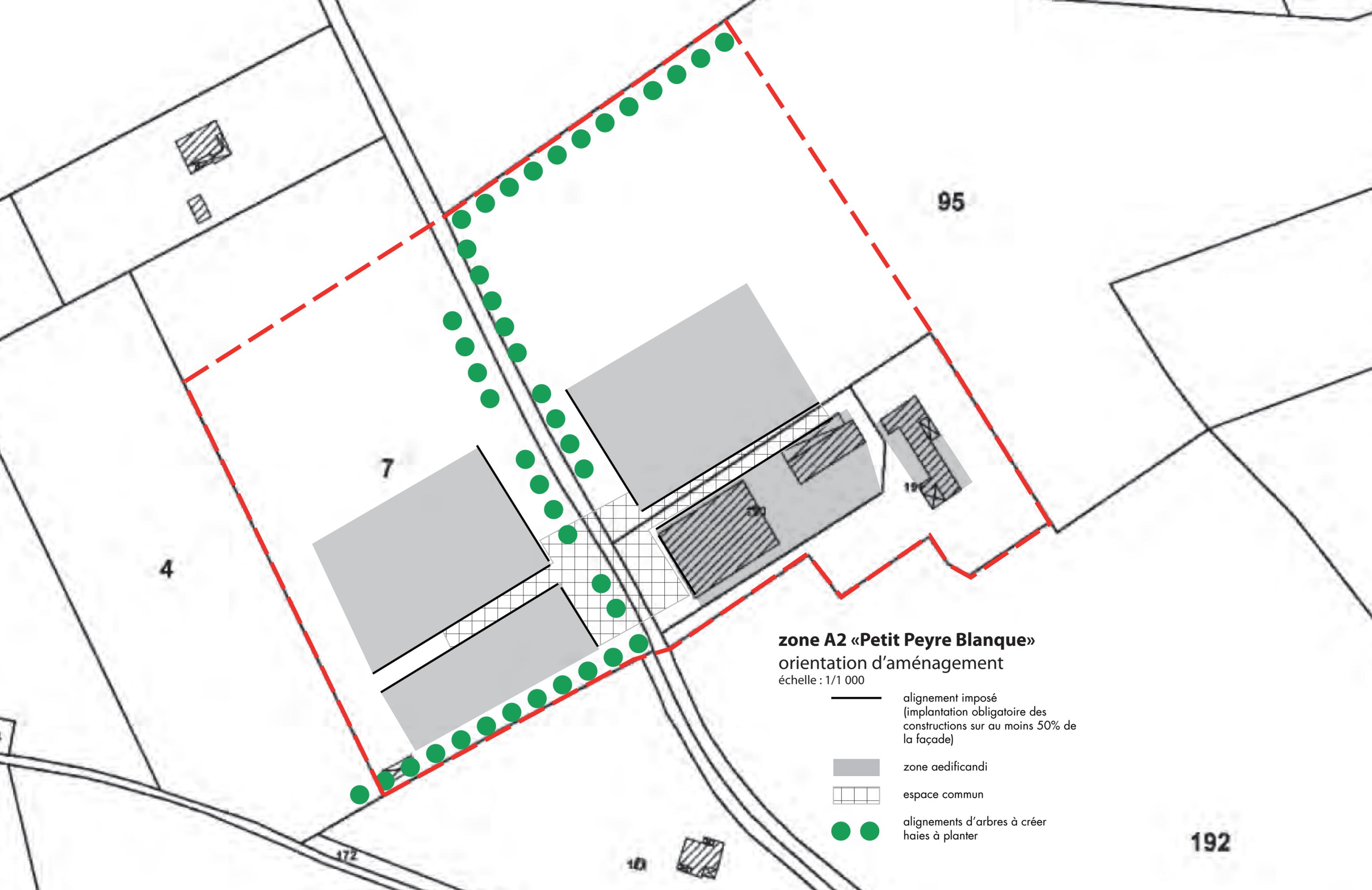
ROUIRES

LE PERAS

CHEMIN DES

-  Zone aedificandi
-  Espace commun
-  Implantation obligatoire des constructions (sur au moins 50 / 100 de la facade)
-  Arbres d'alignement
-  Plantations , Bosquet

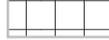
15,00
15,00
15,00
15,00
15,00
8,00
7,00



zone A2 «Petit Peyre Blanque»

orientation d'aménagement

échelle : 1/1 000

-  alignement imposé
(implantation obligatoire des constructions sur au moins 50% de la façade)
-  zone aedificandi
-  espace commun
-  alignements d'arbres à créer
haies à planter

192

annexe 8 – cahier de recommandations architecturales et paysagères applicables aux constructions, occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone NL (dans le périmètre du site classé)

Gestion du site classé de l'Étang de l'Or

Cahier de recommandations architecturales et paysagères – berges Nord – commune de Mauguio-Carnon

CAUE de l'Hérault

Ce cahier des charges a été élaboré par le CAUE de l'Hérault avant l'entrée en vigueur de la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain). Il est rappelé que seules les prescriptions architecturales prévues par ce document sont opposables à l'exclusion des droits à construire qui sont annulés en raison des contraintes du PPRI (Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations) et du parti d'aménagement arrêté par la commune dans ces zones.

Gestion du Site classé de l'étang de l'Or

*Cahier de
recommandations
architecturales
et paysagères*

*Berges nord
Commune de Mauguio*

(document réalisé dans le cadre du POS
approuvé le 22/05/1995)

Maitres d'ouvrage de l'étude



Juillet 2001
CAUE de l'Hérault
19, rue Saint Louis
34000 Montpellier
Tél 04 99 133 700
Fax 04 99 133 710

La Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) Languedoc-Roussillon, le Parquet du Procureur de la République et la commune de Mauguio ont décidé conjointement de confier au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault (CAUE) l'élaboration et la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères visant à permettre la restauration puis la gestion qualitative du Site Classé des berges nord de l'étang de l'Or sur le territoire communal de Mauguio.

Le caractère expérimental de cette commande et les volets sensibilisation et pédagogique nécessaires à sa réussite, ont déterminé le choix du CAUE.

L'étude s'articule autour de deux grandes étapes :

- un état des lieux,
- un cahier de recommandations architecturales et paysagères, accompagné d'un programme de reconquête, objet du présent dossier.

Ce dossier a été rédigé et réalisé pour permettre à des personnes n'ayant pas la connaissance de ce site particulier, ou une connaissance incomplète ou erronée, d'y trouver les repères nécessaires à l'appréhension la plus claire et la plus large des problèmes abordés et des solutions qui peuvent y être apportées.

L'étang de l'Or (ou de Mauguio) constitue un ensemble paysager remarquable qui a motivé le classement du site en 1983. Ses richesses naturelles sont au centre d'une intense activité humaine. Il est, en outre, le creuset d'une culture cabanière qui a généré des formes architecturales, des pratiques de l'espace et des usages dignes d'intérêt.

Cependant, l'évolution des modes de vie a entraîné progressivement une perte des valeurs culturelles et l'occupation de l'espace lagunaire est devenue préoccupante : développement de la friche, cabanisation sauvage, décharges incontrôlées, dégradation du système hydraulique, etc...

Préambule	p. 2		
Objectif de l'étude	p. 6		
Contexte législatif et réglementaire	p. 7		
Les paysages			
climat, étang et paysage	p. 10	cas particulier : «cabanes» situées	
végétation et parcellaire	p. 12	hors site classé	p. 49
groupements végétaux	p. 14	. règlements et servitudes	
réseau hydraulique		. hauteurs	
description et rôle	p. 16	Les espaces publics	p. 52
principaux dysfonctionnements	p. 18	. assainissement	
programme de reconquête	p. 19	. plan Marius Olive	
		. stationnement des visiteurs	
		. entretien des berges	
		. poteaux électriques et téléphoniques	
Les «cabanes»		Fiches juridiques	p. 55
rappels	p. 25	Petit guide du cabanier	p. 57
règlements et servitudes	p. 28	Bibliographie	p. 61
cas général : toutes les «cabanes»	p. 29	Adresses utiles	p. 62
. procédure avant travaux		Remerciements	p. 63
. toitures			
. portes, volets, fenêtres			
. murs de façades et couleurs			
. clôtures, portails			
. espaces annexes			
. cheminées, antennes, ornements			
. stationnement, traitement des sols			
. voirie, accès aux parcelles			
. occupation du domaine public			
. entretien des berges			
. assainissement			
. abords			
. ruines et constructions menaçant ruine			
. plantations			

Objectif de l'étude

C'est dans le souci de pérenniser ce patrimoine paysager et cabanier d'intérêt général et d'assurer aux habitants de la commune de Mauguio la qualité du cadre de vie auquel ils sont attachés que cette opération expérimentale de restauration et de gestion qualitative du site est menée.

Deux phases la constituent :

Etat des lieux - rappel

Cette première phase de recensement et d'analyse des différentes données a permis d'appréhender de la manière la plus globale possible l'état et la situation actuelle du site sous ses deux composantes essentielles : le paysage et les «cabanes».

- **Le paysage** des berges nord de l'étang de l'Or est, pour une grande part, lié à l'organisation hydraulique du site. C'est à partir de l'examen de celle-ci et de l'occupation des sols qu'elle autorise qu'ont été analysées les différentes entités paysagères.

- **Les «cabanes»** (en fait tous types de constructions) ont, quant à elles, fait l'objet d'un recensement photographique systématique qui, par une comparaison avec celui, partiel, de 1993, a permis la mise en évidence de l'évolution du phénomène de cabanisation sauvage et des dérives qui la caractérisent.

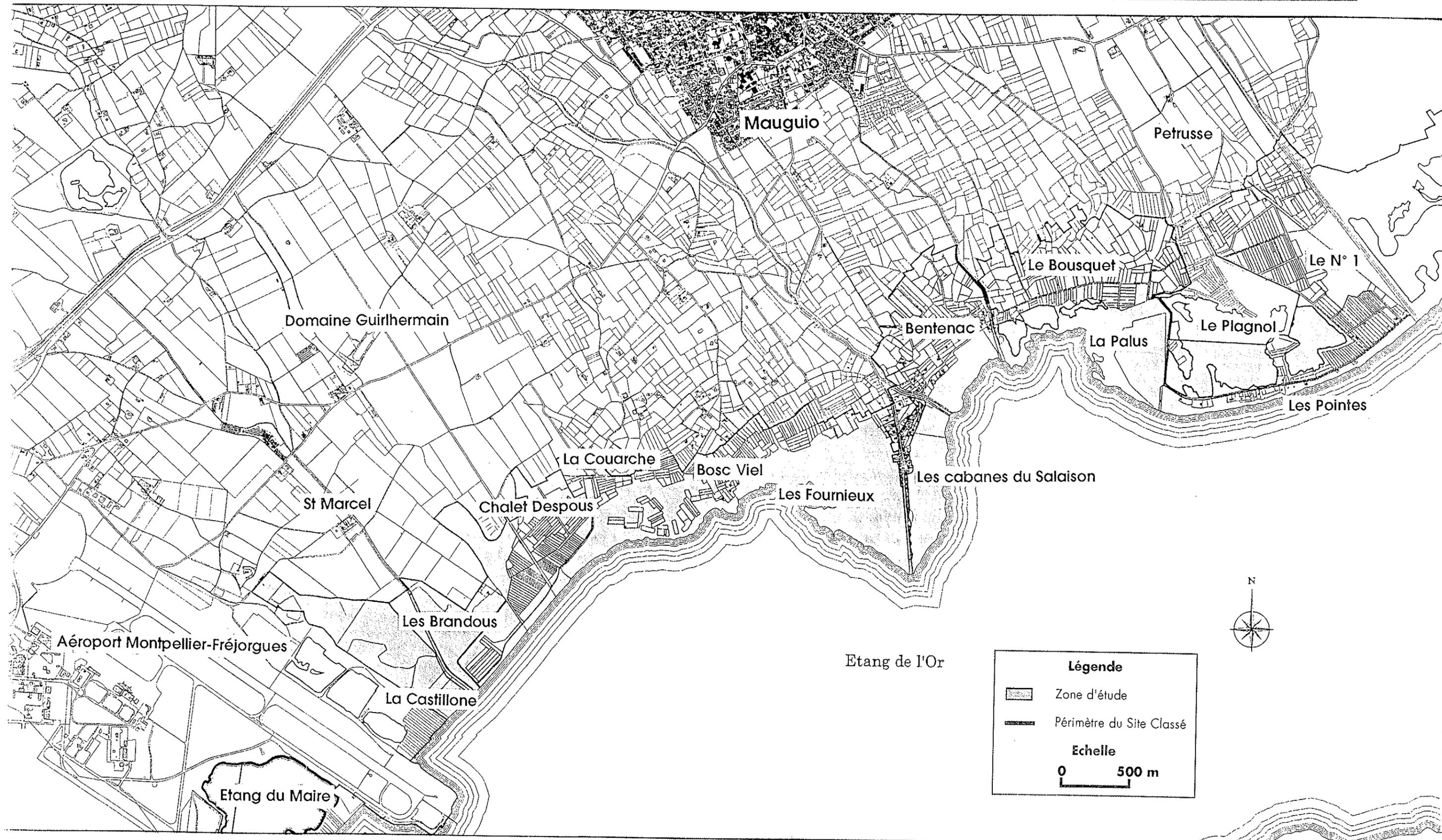
Enfin une typologie cabanière a été dégagée qui servira de base aux recommandations architecturales détaillées dans le présent dossier.

Le cahier de recommandations

Ce second volet se veut être un véritable **outil d'aide à la gestion du site**. A partir du constat dressé et du diagnostic établi, des orientations, des propositions et des actions sont présentées et détaillées dans une forme simple et pédagogique.

Les différents acteurs pourront ainsi y trouver des exemples et des explications qui replacent chaque fois leurs futurs projets ou actions dans une perspective globale. L'objectif est toujours celui de la restauration des qualités et des ambiances tant paysagères que cabanières qui avaient présidé à l'élection et au classement du site.

Le cahier de gestion du site classé constitue également un **outil d'aide à la décision**. Ses recommandations et propositions n'engagent pas la décision finale d'autorisation de travaux qui incombe soit au préfet, soit au Ministre de l'environnement.



La qualité des paysages, la richesse de la faune et de la flore, la sensibilité et la fragilité de ces milieux, leur rareté, en ont fait des lieux d'observation, d'analyse et d'attention.

Ces intérêts variés, mais non divergents, ont généré des inventaires, des protections, des classements et des règlements. Ils témoignent de l'intérêt que portent les collectivités à la préservation des milieux.

Le Site Classé

Le site de l'étang de l'Or a été classé par décret en Conseil d'Etat le **28 décembre 1983**. Sont classés les *sites d'une valeur patrimoniale remarquable telle qu'elle justifie une politique rigoureuse de conservation*. Un Site Classé n'est pas formellement inconstructible mais il est présumé comme devant être conservé en l'état. Tout aménagement doit donc permettre d'en assurer la préservation ou la valorisation.

Ce classement instaure une servitude imposant aux propriétaires, **pour toute réalisation de travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, l'obtention d'une autorisation** préfectorale ou ministérielle, après consultation de la commission départementale des paysages et des sites.

La loi Littoral

Cette loi (3 janvier 1986) concerne tous les littoraux maritimes et lagunaires. Elle précise, entre autres, qu'en dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite la plus haute du rivage.

Les dispositions de la loi Littoral renforcent le pouvoir de la commune de Mauguio dans sa protection des berges de l'étang de l'Or. Le POS doit être en conformité avec la loi Littoral.

Le POS *

Le Plan d'Occupation des Sols régit l'utilisation du sol par zone. Trois types de zones concernent ce site :

- Les zones NC sont des espaces à vocation agricole sur lesquels toute construction est interdite sauf quelques exceptions comme les bâtiments d'exploitation agricole.

- Les zones ND sont des espaces naturels (bois, marais et sansouïre), qui interdisent les constructions de toute nature, sauf les équipements d'utilité publique.

- La zone NDa régit le secteur de cabanisation de la pointe du Salaison.

Servitudes :

- **Le Plan de Prévention des Risques** : ce document administratif est approuvé depuis le 16 mars 2001. Il a été élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat.

Les PPR localisent les effets des risques naturels prévisibles (ici les inondations) avec le souci d'informer et de sensibiliser le public. Ils définissent en outre les mesures de prévention individuelles à mettre en oeuvre.

- **Lagunage** : la station de lagunage induit une protection de ses abords par la création d'une zone non aedificandi de 100 mètres autour d'elle.

* Avec la **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain), en application depuis le 1er avril 2001, le POS devient le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme), en s'inscrivant dans un **SCOT** (Schéma de COhérence Territoriale).

Les ZNIEFF

L'identification d'une Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique n'a pas de valeur juridique spécifique mais tout projet d'aménagement ou de gestion doit tenir compte de la valeur écologique et patrimoniale de ses espèces.

- Les zones de type I sont particulièrement sensibles à des aménagements ou des modifications du fonctionnement écologique du milieu.

ZNIEFF de type I : l'étang du Maire et les anciens salins de Pérols, le Chalet Despous, la pointe du Salaison, le marais du Cros Martin et de la Paluzelle, les marais de la Tartuguière et la pointe de la Radelle.

- Sur les zones de type II, il est important de respecter les équilibres écologiques et en particulier les territoires de la faune sédentaire et migratrice.

ZNIEFF de type II : l'ensemble du plan d'eau de l'étang de l'Or et ses abords.

L'arrêté de biotope

L'étang du Maire est soumis à un arrêté de biotope en raison de sa richesse ornithologique. L'arrêté de biotope est un moyen de protection qui fixe les mesures permettant la conservation du biotope. L'interdiction de certaines pratiques (dépôts, brûlage...) peut y être décidée. Il ne s'agit pas d'une protection définitive puisque l'arrêté peut être abrogé. De plus, aucune gestion n'y est prévue.

Natura 2000 et ZICO

l'ensemble de la zone d'étude fait partie de la zone Natura 2000 «habitat» (des oiseaux) et d'une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux dont les périmètres englobent l'ensemble du pourtour de l'étang de l'Or et se superposent à peu près.



la porte de Carnon

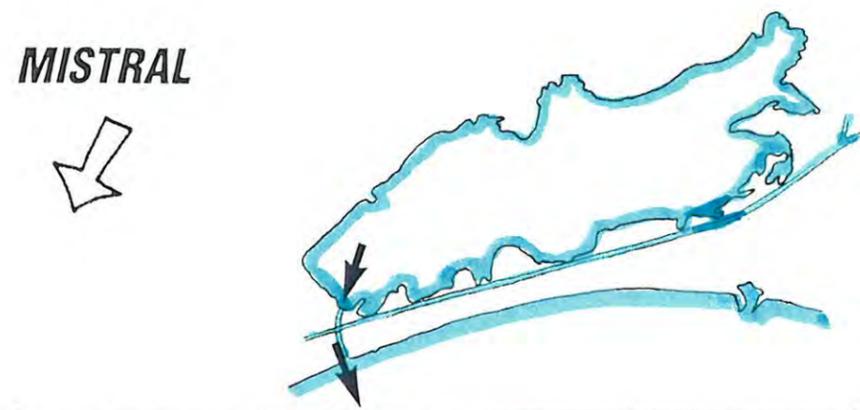


barrage anti-sel sur la Cadoule

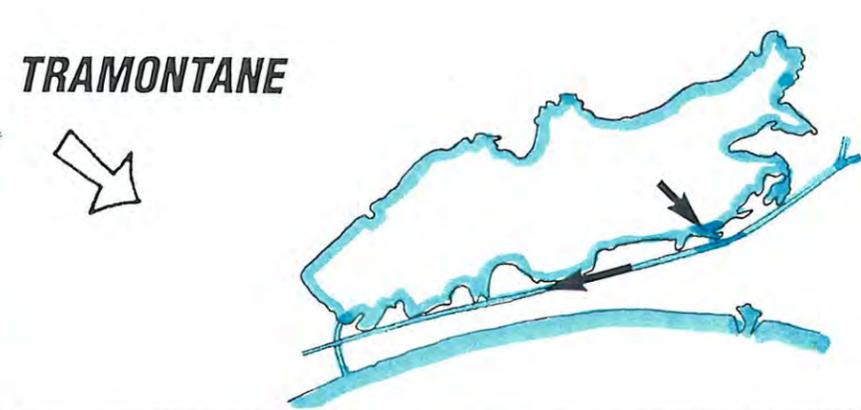


grau entre le canal du Rhône à Sète et l'étang de l'Or

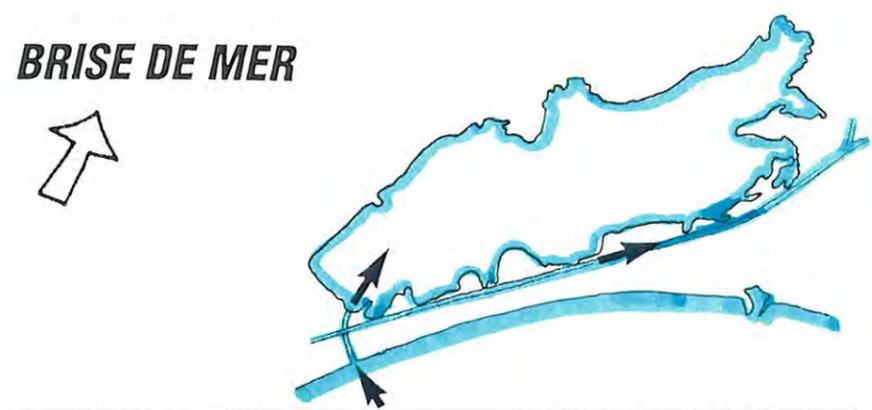
vents et mouvements des eaux dans l'étang (source B.C.E.O.M)



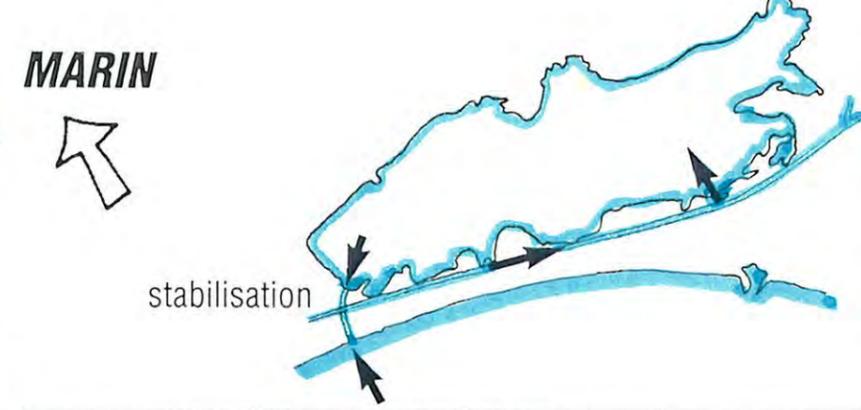
Les eaux de l'étang sortent par le grau de Carnon.



L'eau de l'étang sort par la passe des cabanes du Roc.



L'eau de mer entre par le grau de Carnon.



Les eaux du canal entrent dans l'étang par la passe des cabanes du Roc.

Impact du climat sur le fonctionnement de l'étang

Les températures

Le climat de type méditerranéen se caractérise par une chaleur très marquée en été (22°C moyen à Montpellier - Fréjorgues) et par une température douce en hiver (6°C), grâce à l'influence de la mer, rarement perturbée par des gelées très fortes (1956, 1963).

Les pluies

Les précipitations totales annuelles sont assez faibles (600 mm environ) et inférieures en quantité à celles de Montpellier (750 mm). Le nombre moyen de jours de pluie reste également peu élevé (93 à Montpellier) et il en résulte une grande sécheresse en été.

Les vents

Les caractéristiques climatiques de la zone littorale sont surtout liées à l'influence des vents violents du Nord-est dominants (mistral) et du Nord-Ouest (tramontane) en alternance avec les vents du Sud (marin) et de l'Est (grec) qui sont notamment à l'origine des tempêtes aux équinoxes.

Les zones plates des bords de mer et des lagunes sont donc fréquemment balayées par des vents porteurs d'embruns marins.

C'est la conjonction de la montée des eaux marines (et donc de celles de l'étang) lors des tempêtes d'équinoxes et du ruissellement des pluies abondantes sur le bassin versant de l'ensemble des rivières se jetant dans l'étang qui provoque les inondations des terres plates de ses berges nord.

Les paysages selon la végétation

C'est le terme d'entité qui est retenu pour établir une analyse paysagère d'un site. La végétation en est l'un des principaux critères.

Sur les berges de l'étang de l'Or, la nature de la végétation dépend pour une bonne part des caractéristiques des parcelles, de la nature de leur sol et de leur exploitation (prés, champs, bois, friches, marais...).

Les sols et l'organisation du parcellaire

L'organisation parcellaire trouve son origine dans les travaux de drainage entrepris par l'homme au XVIIIème siècle.

En effet, les terres basses des berges nord de l'étang de l'Or sont, dans leur qualité, le résultat d'un jeu constamment actif entre les eaux saumâtres de la lagune et ses matériaux plus ou moins sableux d'une part et les apports alluvionnaires continentaux charriés par les eaux douces des rivières de son bassin versant.

Dans sa volonté de gagner des surfaces de terres agricoles, l'homme a construit un réseau hydraulique qui lui a permis de drainer les terres salées et de les irriguer avec l'eau douce des rivières. Mais rien n'est gagné définitivement et l'équilibre fragile et instable est toujours assujéti aux forces naturelles mais aussi aux intérêts quelquefois divergents des différents acteurs et utilisateurs du site.

L'existence de ce réseau hydraulique, véritable système d'échange, de filtration et de purification eau douce - eau saumâtre, a généré une organisation parcellaire «en parallèle» aux berges de l'étang :

- **Entité A** : c'est, au nord, un ensemble de moyennes et grandes parcelles où se concentre une agriculture intensive. Le nombre des propriétaires y est restreint. Dans ce secteur les cabanes sont rares et confinées à l'interface avec la zone de bois et de prés de l'entité B.

- **Entité B** : c'est une zone humide de faïsses et de roubines (le réseau hydraulique) avec de nombreux propriétaires. Le parcellaire y est étroit, organisé en lanières. Cette zone est le support d'un élevage extensif.

- **Entité C** : c'est la zone littorale, composée de grandes parcelles, parfois ponctuées de faïsses. Ce sont généralement des terres basses, des marais, territoires de pâturage intensif et de chasse appartenant à quelques propriétaires. Ces terrains, plus difficiles, ont vu le phénomène de cabanisation se restreindre à quelques constructions dispersées au bout des chemins.

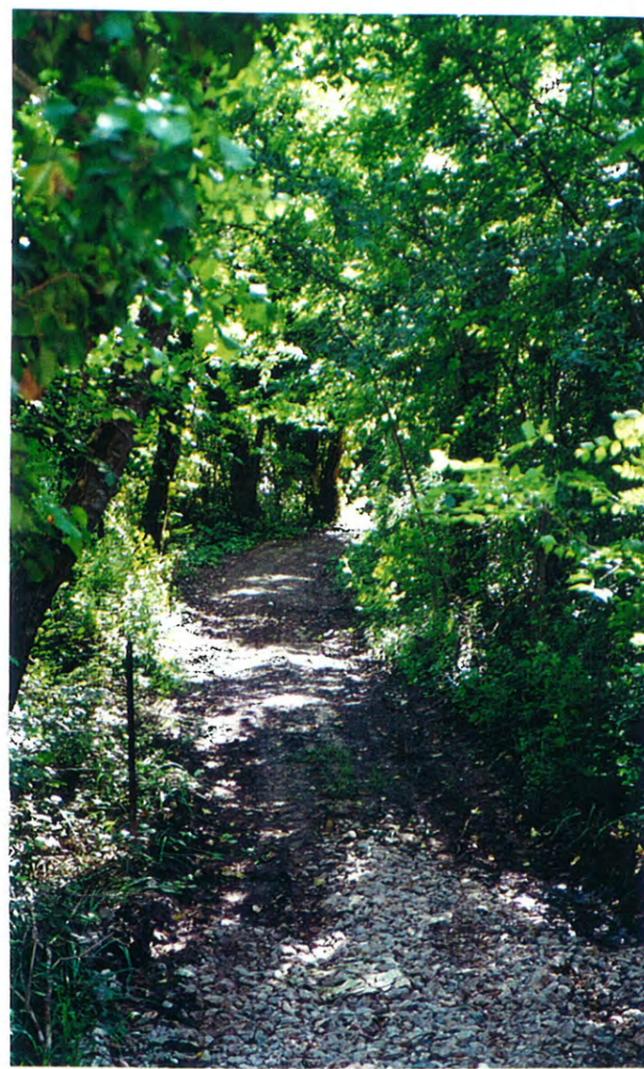
Les caractéristiques du parcellaire jouent un rôle essentiel pour l'équilibre écologique et paysager de ce territoire du Site Classé, tout autant que le réseau hydraulique.



roselière



près salés



bois



enganes



prairie humide

La qualité de l'eau impose des conditions particulières de développement à la végétation. La teneur en sel limite ou favorise certaines variétés de plantes et crée ainsi une sélection qui se retrouve inscrite dans l'occupation du sol organisée «en parallèle» aux berges.

Les roselières couvrent les zones immergées et asséchées en période estivale (cf. carte de l'occupation des sols p.11). Elles sont un milieu d'accueil pour l'avifaune nicheuse de nombreuses espèces d'oiseaux migrateurs ainsi qu'une source de nourriture très prisée.

L'eau douce est indispensable à leur développement. Les roseaux jouent également un rôle de filtre des eaux trop chargées en micro-organismes. Leur disparition progressive contribue à la dégradation de la qualité des eaux de l'étang.

Les enganes sont composées de différentes espèces de salicorne plus ou moins sensibles aux variations de la salinité des sols périodiquement submergés par les eaux de l'étang. Lors des assèchements, ces sols sont couverts d'efflorescences salines blanches.

Les prés salés sont de trois types :

- prés salés à submersion périodique. Ce sont des formations herbacées basses dont la richesse floristique est faible.

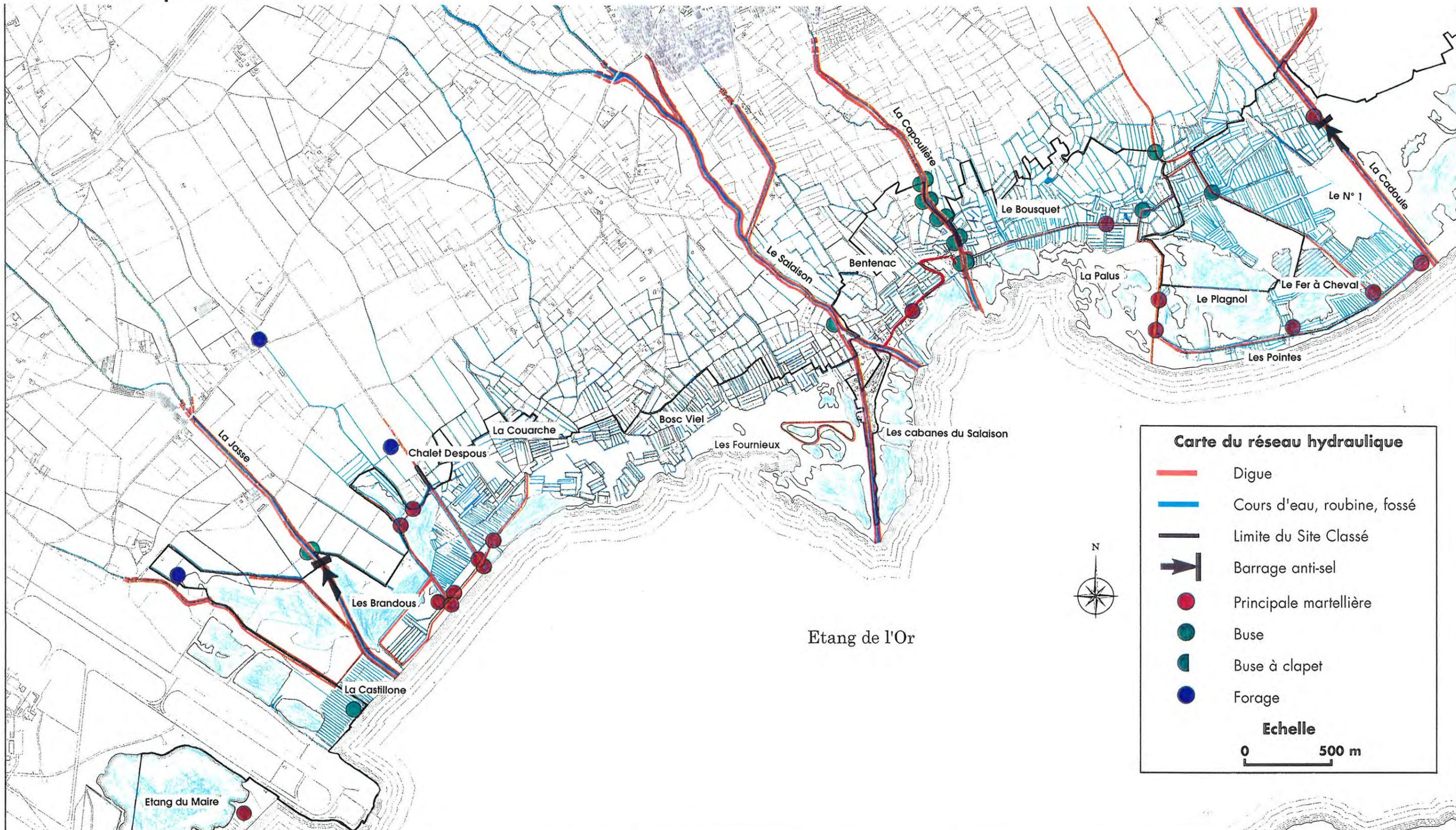
- prés salés à submersion accidentelle. Ce sont des formations herbacées basses dont la richesse floristique est plus importante. Les submersions sont rares et brèves.

- prés salés secs. Ce sont des formations herbacées basses dont la richesse floristique est importante. La submersion y est rare.

Les prairies humides : il s'agit de peuplements herbacés bas qui marquent la limite de l'action du sel. Ces prairies résultent de l'exploitation en pâturages des zones boisées. Plusieurs éléments caractérisent ces zones : un réseau hydrographique extrêmement dense et des haies très touffues le long des roubines. L'ensemble de ces prairies prend un aspect de bocage tout à fait caractéristique. Il est à noter que certaines parcelles délaissées présentent une forte tendance au reboisement par le frêne.

Les zones boisées : les bois représentent de véritables îlots de végétation arborescente que l'on rencontre essentiellement dans les milieux humides alimentés par des sources ou des ruisseaux. Le bois Despous en est un exemple. Avant l'extension des cultures irriguées et l'avancée de l'homme dans la prairie littorale, ce type de biotope était commun au bord de l'étang. Aujourd'hui, il s'agit d'une végétation résiduelle relique du quaternaire qui présente un intérêt écologique et scientifique évident.

Description et rôle



Un réseau hydraulique hiérarchisé

La plaine de la commune est parcourue de fossés qui drainent les parcelles agricoles. Ce réseau très étendu est remplacé, plus au sud et sur des terrains plus humides, par un réseau très dense de roubines. Sur les franges de l'étang les roubines disparaissent dans les marais et les chenaux. *Le réseau de roubines joue un rôle essentiel pour l'équilibre écologique et paysager*. Il fait donc l'objet du diagnostic suivant.

Principes de fonctionnement des roubines :

- L'eau douce des roubines irrigue les parcelles pour permettre le pâturage.
- L'eau douce des roubines freine les incursions d'eau salée provenant de l'étang.
- Les roubines drainent les faïsses, entraînant le sel.
- Le maillage dense du réseau de roubines permet de diffuser l'eau douce sur de grandes superficies.
- L'omniprésence de l'eau douce en surface limite les remontés de la nappe d'eau salée souterraine liée à l'étang.

La gestion du réseau de roubines

Des ouvrages d'art associés à un système de digues permettent la gestion du réseau de roubines. Ainsi le site de l'étude se divise schématiquement en deux parties : la première en relation directe avec l'étang et l'autre isolée par des digues. Cette division induit des fonctionnements hydrauliques distincts : les zones non gérées et les zones gérées.

- **Les zones non gérées** : elles sont soumises au rapport de force entre terre et étang. Elles sont sous l'influence dominante des incursions d'eau saumâtre de l'étang et reçoivent de faibles quantités d'eau douce venant des zones gérées. Ce sont généralement des marais saumâtres compris entre les digues et l'étang.

Certains secteurs, comme Bosc Viel ou les Fournieux, ne sont pas protégés par des digues. Il s'y établit un équilibre fragile entre eau douce et eau salée. La limite entre ces eaux fluctue selon le niveau d'eau de l'étang et l'importance du ruissellement d'eau douce. C'est une auto-gestion.

- **Les zones gérées** : elles sont protégées de l'eau salée de l'étang par des digues. Le principe de fonctionnement est basé sur la collecte d'eau douce en amont des zones grâce à des prises d'eau sur les rivières et aux apports venant des fossés de la plaine.

Puis par un jeu de martellières, de roubines et de digues, l'eau circule par gravitation. Elle circule dans les parcelles, le temps jugé nécessaire par les gestionnaires pour satisfaire les besoins des utilisateurs concernés.

Certaines portions n'utilisent pas l'eau des rivières mais se satisfont de la retenue de l'eau de pluie et de ruissellement dans les prés. La gestion en est plus simple, mais le contrôle du débit, des quantités et des périodes d'irrigation est, lui, plus difficile. D'autres enfin bénéficient d'apports provenant de forages. Cette technique s'avère être efficace et garantit un contrôle permanent de la mise en eau.

Rôle de cette gestion hydraulique :

- Améliorer la protection des terres contre les remontées salines, grâce au contrôle de l'eau douce.
- Améliorer l'irrigation des parcelles pour le pâturage et gérer la mise en eau des marais pour attirer le gibier d'eau.

Cette gestion hydraulique ne peut se faire à l'unité foncière. Il existe un risque de conflit d'usage, car la mise en eau des roubines et des marais peut concerner plusieurs propriétaires, qui n'ont pas forcément ni les mêmes objectifs, ni les mêmes périodes d'exploitation.

Principaux dysfonctionnements

Le non entretien du réseau hydraulique concerne les secteurs de pâturage et de cabanisation. L'entretien des roubines est un travail fastidieux et supplémentaire. Cette tâche est souvent considérée, à tort, inutile par les éleveurs et les cabaniers car ils méconnaissent le rôle de ce réseau et son fonctionnement global.

L'occupation des parcelles conditionne le milieu environnant et tout particulièrement le réseau de roubines. Les répercussions sont différentes selon la nature de l'utilisation des terrains :

Les comblements

Ils touchent essentiellement les secteurs de cabanisation et de pâturage. En effet, dans les deux cas, les cabaniers comme les éleveurs sont confrontés au problème du franchissement des roubines. Ils optent alors, le plus souvent par facilité, pour le comblement partiel et non pour la pose de passerelles, solution la plus appropriée.

Le phénomène de cabanisation s'est vu accompagné de la multiplication des comblements de roubines entières. Ils sont effectués généralement avec du «tout-venant» et permettent ainsi d'obtenir des parcelles plus vastes et d'un seul tenant.

L'abandon du réseau de roubines

Ce fait concerne les secteurs de boisement et de friches où la déprise agricole est très importante. Les parcelles abandonnées progressent en friches, tandis que l'entretien du réseau de roubines n'est plus assuré (élagage, débroussaillage, curage...). L'écoulement des eaux est ralenti ou stoppé. Le risque d'inondation et les remontées de sel sont accrues.

Les dépôts sauvages

Cette pratique concerne les secteurs de cabanisation, ou à l'inverse ceux peu fréquentés

(zones de boisement et de friches). Dans les secteurs de cabanisation les dépôts sont très ponctuels. Il peut alors s'agir de l'amorce d'un comblement de roubine, ou de la constitution, en toute impunité, de véritables dépotoirs près de cabanes abandonnées.

Dans les secteurs de déprise agricole, ces dépôts sont au contraire très épars et difficilement repérables. Ils peuvent alors être situés dans des roubines comme sur des parcelles.

Les animaux d'élevage : passage et surpiétinement

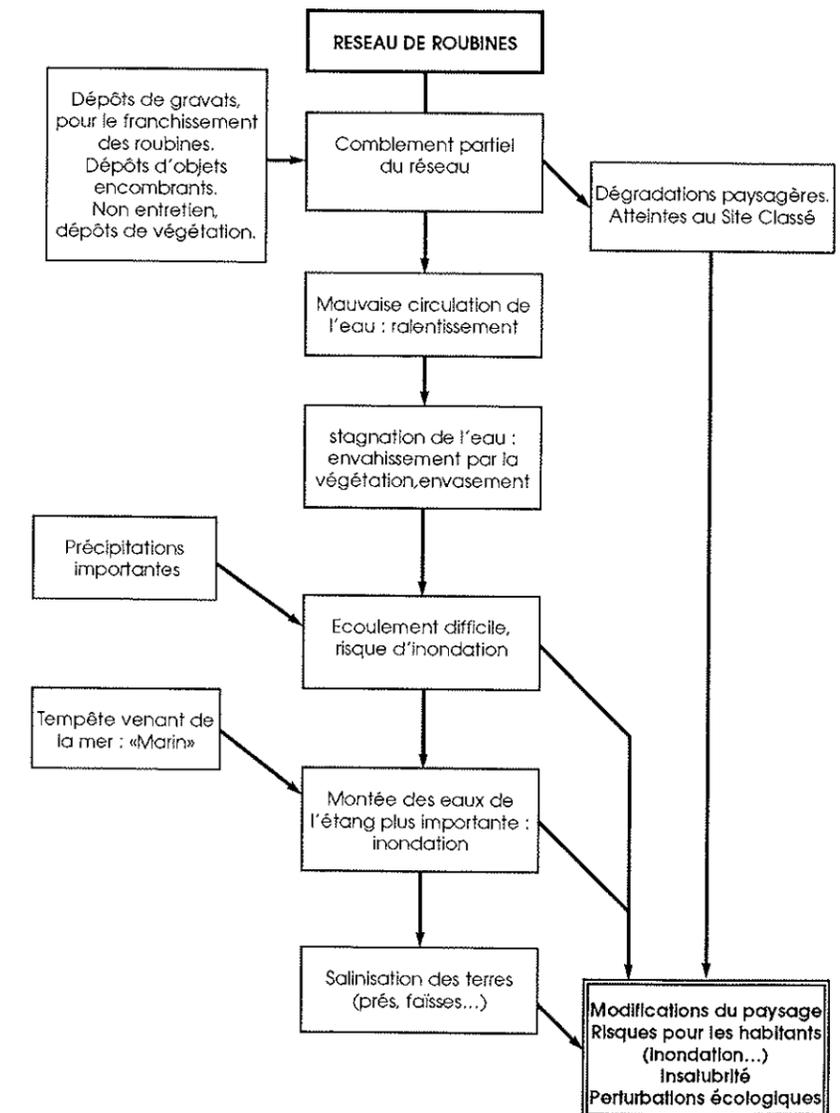
Le principal manadier, usager du site, occupe alternativement des terres situées de part et d'autre de la Cadoule (secteur n°1 - mas du Pauvre). Ses bêtes franchissent la rivière de berge à berge les dégradant considérablement et provoquant des atterrissements.

Les chevaux parqués à l'année sur des parcelles dégradent les berges des roubines qui les bordent par surpiétinement : la terre ainsi éboulée finit par les combler.

Les ragondins

Ces animaux fouisseurs contribuent à détériorer le réseau de digues et à perturber le fonctionnement hydraulique du site, en provoquant des entrées d'eau saumâtre ou des pertes d'eau douce. L'Entente Interdépartementale pour la Démoustication a en charge la régulation de la population des ragondins.

Schéma des dysfonctionnements du réseau hydraulique et ses principales conséquences



Principaux dysfonctionnements



Entre la Couarche et le bois Despous, passage d'un chemin privé par comblement gravats-graviers d'une roubine.



Les restes d'une cabane... la mort d'une roubine.



La déprise agricole ou quand la nature reprend ses droits: paradis de la faune et de la flore mais pas du réseau hydraulique.



Surpiétinement par les animaux, taureaux ou chevaux.

Programme de reconquête

Toutes les causes de dysfonctionnement énumérées dans ce tableau constituent directement ou indirectement des atteintes au paysage du site classé et sont à ce titre verbalisables

DYSFONCTIONNEMENTS		ETAT ACTUEL	ACTIONS DE RECONQUETE
Comblements volontaires de roubines liés à l'usage	pour le passage des véhicules	comblements par gravats et tout-venant	<ul style="list-style-type: none"> - Information - sensibilisation - campagne de terrain par le service municipal : cartographie des points noirs sur le domaine public et mitoyen - solutions proposées : <ul style="list-style-type: none"> . la plus appropriée : passerelles "roulantes" (constituées par exemple de vieux poteaux électriques en ciment ou de traverses de chemin de fer en bois récupérés) . acceptées mais non encouragées : busage : section minimum : diamètre minimum : 80 cm) longueur maximum = 2,50 m (nettoyage et curage plus difficile au-delà) matériaux : ciment ou PVC (plus léger au transport et à la mise en oeuvre)
	pour le passage des piétons	comblement par gravats, empièvements	<ul style="list-style-type: none"> - Information - sensibilisation - solutions proposées : passerelles en : <ul style="list-style-type: none"> . bois . métal + bois . autres
	passages d'animaux : chevaux, taureaux de manade «la gaze»	comblements par dégradation des berges, atterrissement des fonds de roubines, canalettes et rivières	<p>Le passage de la Cadoule par les taureaux de la manade, la «gaze», est un spectacle prisé par les amateurs de bouvine lors des fêtes communales. Alors, pour assurer la pérennité de cette tradition, il serait souhaitable d'envisager la réalisation d'aménagements destinés à conforter les berges endommagées.</p> <p>Les roubines surpiétinées pourraient être protégées des chevaux par l'installation de clôtures les séparant des prés de pacage.</p>
	pour liaisons de parcelles	comblements par gravats, tout-venant, terre végétale	<ul style="list-style-type: none"> - information - sensibilisation - Si la roubine appartient au réseau global de drainage d'un secteur : interdiction de comblement - S'il s'agit d'une roubine isolée et désolidarisée du réseau de drainage : interdiction de comblement car : <ul style="list-style-type: none"> . la roubine sert de bassin de rétention et donc de retardateur de montée des eaux . elle est utile au drainage de ces parcelles et donc au maintien des paysages par la végétation spécifique qu'elle permet. - cadre juridique : réglementation du site classé code rural

Programme de reconquête

Le site classé, le réseau hydraulique et l'importance de son rôle ainsi qu'une explication et une description des actions de reconquête destinées à sa restauration et à son entretien pourraient faire l'objet d'un courrier informatif destiné à tous les propriétaires ou locataires d'un bien foncier dans la zone d'étude.

DYSFONCTIONNEMENTS	ETAT ACTUEL	ACTION DE RECONQUETE
<p>Complements volontaires de roubines par accumulation de dépôts sauvages (abandon ou délaissé de cabane ou de parcelle)</p>	<p>complements par décharges, dépotoirs, gravats de ruines,</p>	<p>- Information - sensibilisation - nettoyage et emport des gravats par : . initiatives personnelles jusqu'au endroits appropriés . mise à disposition régulière et à jours fixés de bennes par la municipalité . tournées régulières de camions-bennes - cadre juridique : règlementation du site classé code rural</p>
<p>complements végétaux en zones de déprise agricole</p>	<p>encombremments</p>	<p>- information - sensibilisation - élagage, débroussaillage, fauchage, curage : service environnement de la commune - cadre juridique : règlementation du site classé code rural</p>
<p>dégradation des digues et talus par les ragondins</p>	<p>régulation satisfaisante grâce à l'action du SMGEO et de l'EID</p>	<p>- maintien de la surveillance - remise en état des digues et talus pour lutter contre la pénétration de l'eau salée par les galeries</p>
<p>Les conflits d'usage</p>	<p>- manadiers / chasseurs / agriculteurs : mise en eau de secteurs du réseau, gestion des ouvrages - chasseurs / pêcheurs : porte de Carnon - chasseurs, riverains, manadiers / promeneurs</p>	<p>- manadier, chasseurs et agriculteurs ont décidé conjointement, lors d'une réunion tenue entre eux le 28 mai 2001 et dont les conclusions nous ont été rapportées deux jours après par le manadier, de s'entendre sur l'entretien et la maintenance des martellières et autres ouvrages hydrauliques et d'en confier la gestion à une personne désignée par une commission réunissant leurs représentants. - porte de Carnon : la gestion en incombe au Syndicat mixte de gestion de l'étang de l'or. Une convention le lie à des représentants des pêcheurs et des chasseurs (ACM) qui indiquent à une personne habilitée par le syndicat les moments de fermeture et d'ouverture de la porte. - promeneurs : établissement de circuits balisés avec panneaux d'informations et de recommandations concernant ce BIEN PUBLIC et les usages qui y ont cours : périodes de nidification, de chasse; consignes relatives au respect des lieux : chiens à tenir en laisse, fermeture des barrières, ordures (papiers, canettes) à ne pas abandonner sur place, etc ... Une information - sensibilisation spécifique destinée aux promeneurs et visiteurs occasionnels du site devra être mise en place : panneaux d'informations aux «portes» du site : lieux d'entrées marqués d'un «signal» végétal ou autre liés à des possibilités de stationnement.</p>

L'ensemble de ces propositions - actions de reconquête sont en cohérence avec les objectifs généraux et les projets localisés du *contrat de baie de l'étang de l'Or* concernant l'organisation globale de l'espace autour de l'étang d'une part et la gestion hydraulique des zones humides des berges nord d'autre part.

Passage des véhicules et des piétons



Qu'ils soient fleuris...



ou pas... les barrages sur roubines sont interdits.

C'est la cause principale et la plus répandue de dysfonctionnement du réseau. Elle touche tous les secteurs mais particulièrement ceux de cabanisation diffuse et de pâturage.

Mise en place de passerelles

- nettoyage de la roubine par enlèvement et emport des matériaux formant barrage jusqu'à la décharge agréée de Lunel
- mise en place de la passerelle (anciens poteaux électriques ou traverses en bois de chemin de fer selon la longueur à franchir ou tous autres matériaux ou techniques) :
 - . préparation des berges
 - . manutention / mise en place
- remise en forme et nettoyage des berges
- période d'intervention : de préférence l'été, période sèche.

Mise en place de buses

- nettoyage de la roubine par enlèvement des matériaux formant barrage, stockage partiel sur place pour réutilisation et emport du surplus jusqu'à la décharge agréée de Lunel
- mise en place de la ou des buses
- remise en place du tout venant stocké, compactage, remise en forme et nettoyage des berges
- période d'intervention : de préférence l'été, période sèche.

Quelquefois des buses ont été installées. Ici une seule buse de ce diamètre est insuffisante pour la grande largeur de cette roubine.

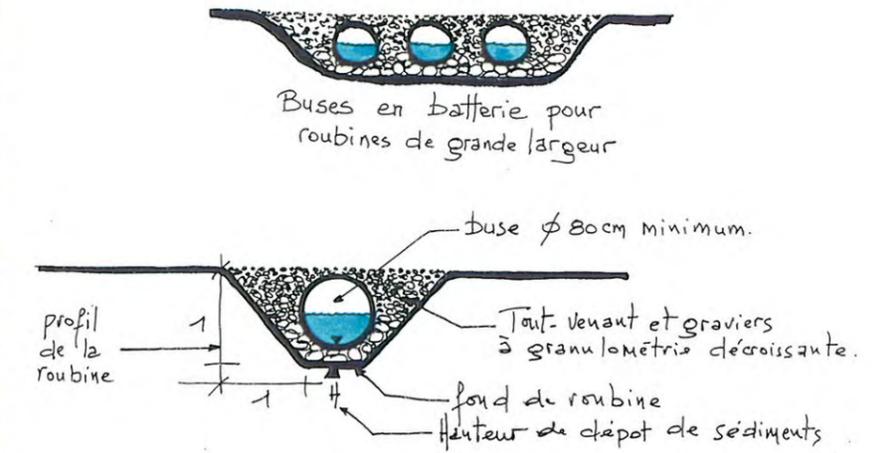
La solution consisterait à en installer 3 ou 4 en batterie, afin de ne pas créer d'étranglement à l'écoulement.



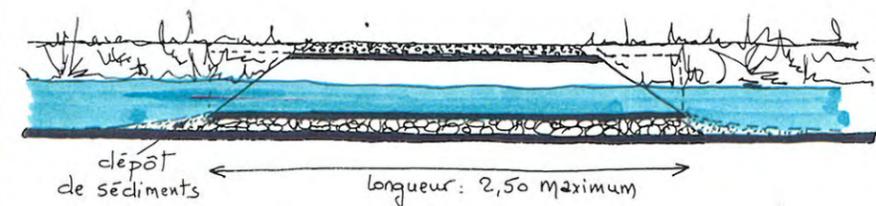


passage des véhicules et des piétons

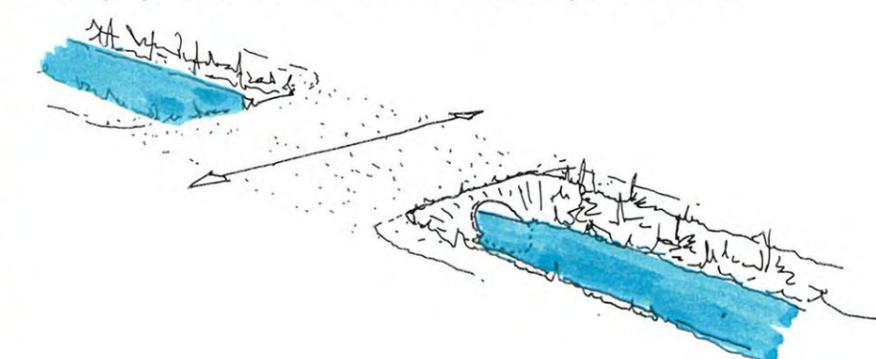
Schéma d'installation d'une buse



coupe transversale: l'important est de l'installer sur un lit de pierres de 20 cm d'épaisseur environ qui permet d'éviter l'envasement de son fond, cette sédimentation étant alors reportée aux extrémités.



coupe longitudinale: au-delà de 2,50 m de longueur, le nettoyage intérieur de la buse devient plus difficile.



perspective

Les solutions passerelles seront privilégiées. Elles peuvent être simples, de récupération, «à l'ancienne», élégantes, discrètes, acrobatiques ou autres. C'est, de toutes façons, ce qu'il y a de mieux.

Dépôts sauvages



La poubelle est dans la roubine, mais pas encore la honte dans les têtes.



L'ignorance, la flemme, l'irresponsabilité, le «après moi le déluge» ou comment détruire petit à petit la qualité de l'environnement de son lieu de vie.

Déprise agricole

Le phénomène de la **déprise agricole** a entraîné dans certains secteurs du site, essentiellement le secteur 7 de l'unité D (cf. Etat des lieux p. 30), un **abandon de l'entretien des roubines**. Les bois et les friches gagnent sur les prés, les roubines voient leurs berges colonisées par les arbres et elles sont de plus en plus obstruées par des **débris végétaux** et des plantes d'eau. L'eau circule difficilement et se renouvelle peu. Cette situation facilite les remontées d'eau salée. Les marais sont de moins en moins alimentés en eau douce et deviennent des secteurs sur-salés ou plus aucune végétation ne pousse (les Fournieux).

Dépôts sauvages

Le comblement des roubines par **dépôts sauvages** touche surtout les secteurs de cabanisation. A proximité de certaines cabanes abandonnées ou paraissant l'être ces comblements peuvent devenir de véritables dépotoirs. Dans les secteurs de déprise agricole, ils sont moins importants, plus épars et quelquefois difficilement repérables.

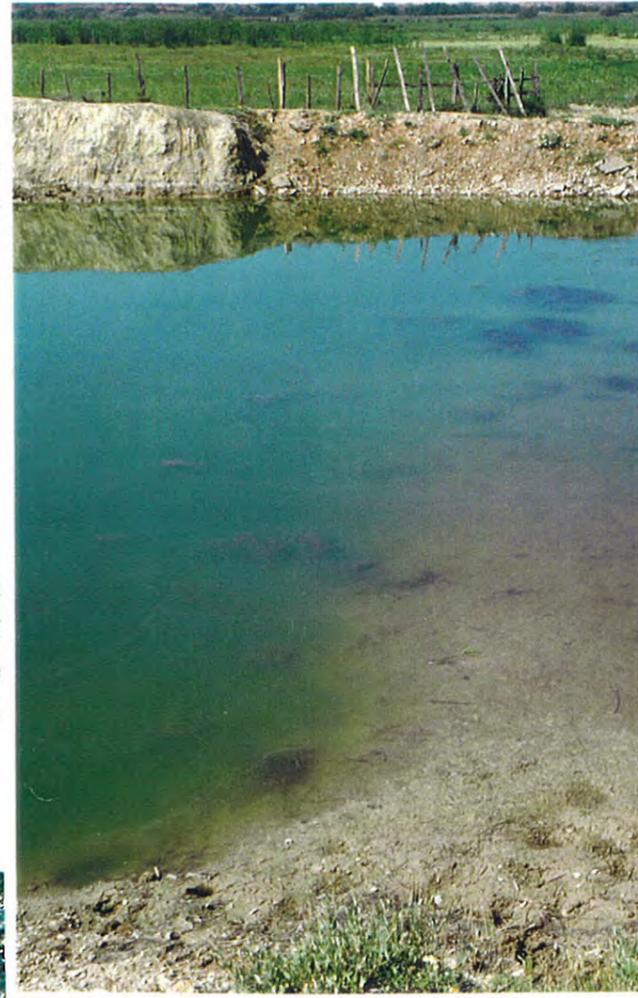
La résorption de ces bouchons a pour but la **reconnexion** des réseaux de roubines tertiaires, secondaires et primaires dans leur **hiérarchie de fonctionnement**.

Complements végétaux et passage des animaux

Action : Travaux de réhabilitation

- . nettoyage de la roubine par enlèvement, tri et emport des matériaux, déchets et débris d'origines végétale ou autres jusqu'à la déchetterie de Mudaison.
- . curage des roubines
- . élagage des arbres de proximité
- . débroussaillage des berges et abords.
- . travaux réalisés par entreprise : coût moyen : 250 F TTC / ml. (été 2001)
- . période d'intervention : de préférence l'été, période sèche.

Une modulation de ce coût au mètre linéaire est nécessaire en fonction des plus ou moins grandes facilités d'accès et conditions de travaux. L'élimination d'un dépôt sauvage en zone de prés ne sera jamais facturée comme celle d'un encombrement végétal en zone boisée.



La «gaze» de la Cadoule. Le passage des taureaux creuse le lit de la rivière et provoque des atterrissements perpendiculaires aux berges qui, années après années, forment des barrages ralentisseurs à l'écoulement de la rivière.



L'accès difficile augmente considérablement le coût de nettoyage / curage des roubines des secteurs boisés.



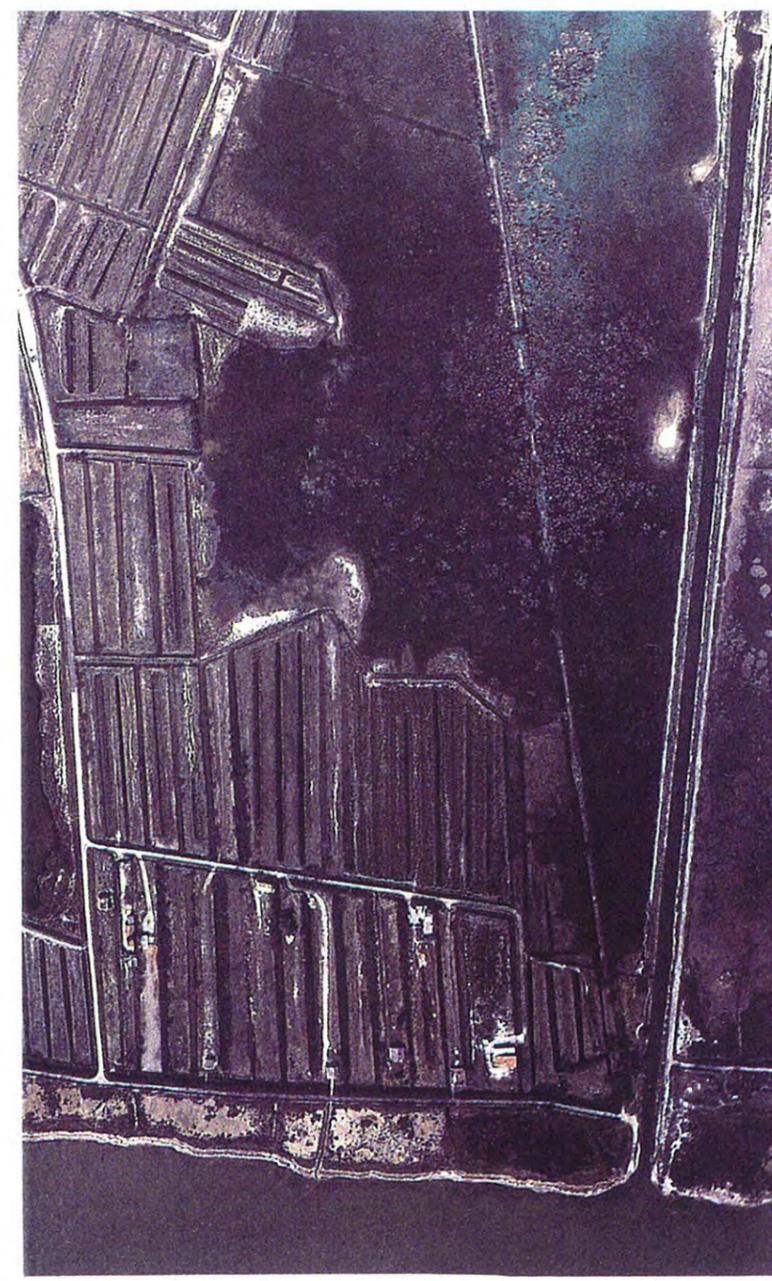
Dans le cas du surpiétinement des roubines par les animaux, un ceinturage-protection des roubines par clôture peut-il être envisagé ?



bosc Viel



salaison



les pointes

photo aérienne des principaux secteurs de cabanisation

Rappel historique

Trois grandes étapes marquent l'histoire des cabanes des berges nord de l'étang de l'Or, et particulièrement du Salaison. Sans parler des «paillotes» de sagnes (nom local des roseaux), abris précaires de toujours, aujourd'hui disparues, les premières "en dur" sont apparues au **début du XXème siècle**, construites par des bourgeois de Montpellier, amateurs de chasse et de pêche.

Les années 30 ont vu une deuxième génération de cabanes s'implanter en chapelet le long des rives du Salaison, de la Capoulière ou des berges de l'étang. Jusqu'au début des années 70 et au fil des ans, chaque propriétaire bricolait des améliorations, créait de l'architecture organique par "addition" de terrasses, de toits, de murs et finalement de pièces.

En 1973, l'arrivée de l'eau potable marque une étape décisive dans l'histoire et l'évolution du lieu.

En 1975, c'est l'électricité. Un premier lot de cabanes "résidences secondaires" devient un "sous-lotissement" de résidences principales.

En 1983, le site de l'étang de l'Or est classé, hormis l'îlot des «cabanes» de la pointe du Salaison.

En 1985, l'eau non-potable du Bas-Rhône arrive à son tour, provoquant un regain d'implantations sauvages de résidences permanentes. Ce

phénomène se poursuit en toute impunité jusqu'au milieu des années 90, malgré les procès-verbaux dressés et les instructions engagées. Car la plupart de ces élans bâtisseurs s'exercent en toute illégalité.

Esprit cabanier

Il résulte, pour une bonne part, de la tradition cabanière de la construction dite "sauvage", "spontanée", ou "en liberté", c'est-à-dire se passant de toute autorisation. A l'échelle des «cabanes» comme à celle du quartier, c'est le bricolage de l'espace issu de l'esprit cabanier qui a créé cette ambiance ludique, enfantine et frondeuse à la fois.

C'est le sentiment de liberté qui constitue le fond de cet esprit cabanier. Sentiment de liberté de vivre au milieu de la nature et de ses éléments, de pouvoir faire ce que l'on veut et de ne ressembler à personne. Vivre "entre-deux", terre et eau, contrainte et liberté, ancrage et flottement, précarité et résistance, en marge, où tout se négocie.

Construire sa «cabane», c'est récupérer, bricoler, jouer, rigoler, en baver, détourner, provoquer.

La vie aux «cabanes», c'est se débrouiller, s'entraider.

La vie aux «cabanes», c'est communauté et convivialité.

Dérapages, dérives

"C'était" de plus en plus.

"C'est" de moins en moins.

Car l'évolution générale de la société a changé les données, les personnes, les «cabanes» et les ambiances. Plusieurs raisons à cela :

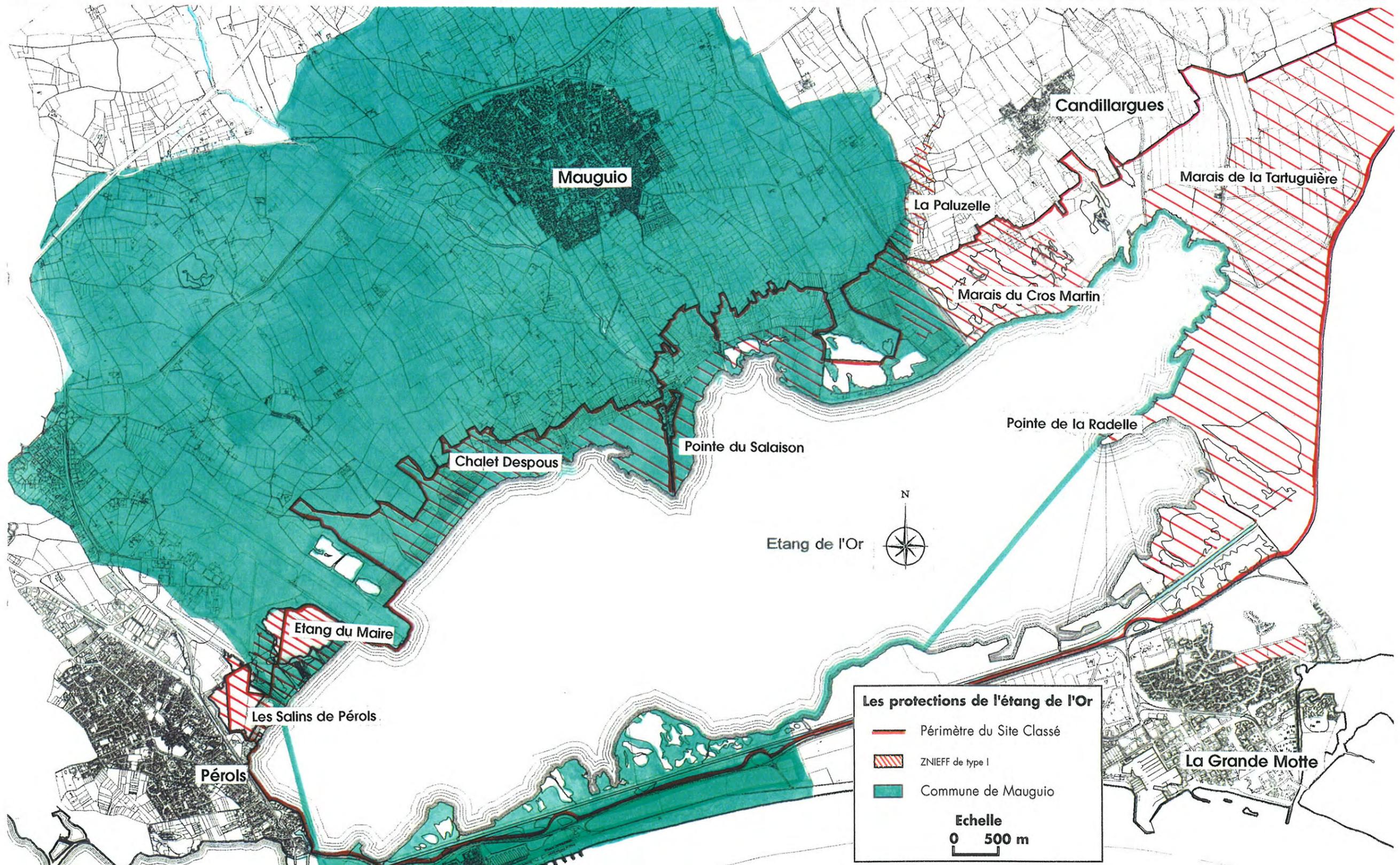
Tout d'abord les cabaniers eux-mêmes qui, par leurs besoins de «confort» (eau et électricité), ont généré une malencontreuse urbanisation bricolée, comme il se doit aux «cabanes».

Ensuite, le développement urbain de Montpellier, la spéculation et l'arrivée progressive d'une nouvelle population de "résidents cabaniers", étrangère au site et à sa culture, attirée par cette zone de non-droit et revendiquant confort et avantages urbains.

Ce développement a donné lieu à toutes sortes de dérapages, tant sur la qualité des ambiances bâties que relationnelles.

Trois types de dérives affectent actuellement les ambiances cabanières :

- des «cabanes» qui n'en sont plus : de moins en moins de «cabanes» et de plus en plus de villas, dans un secteur et un esprit virant au lotissement.
- renforcement du sentiment de propriété privée avec un développement des clôtures mur d'enceinte.
- uniformisation des matériaux et des éléments de construction.



Site classé et territoire communal

S'y appliquent des prescriptions réglementaires propres :

- **Site Classé** (loi du 2 mai 1930) : classement de l'étang et de ses abords parmi les sites pittoresques par **décret ministériel du 28 /12 /1983** à l'exclusion d'une partie des cabanes du Salaison. Obligations imposées aux propriétaires :

* Avant l'exécution de tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux, le propriétaire devra obtenir l'autorisation, soit du préfet, soit du Ministre après consultation préalable de la commission départementale des sites. Ces travaux concernent :

. la construction, la transformation ou la démolition d'un bâtiment

. la transformation de lignes aériennes électriques, téléphoniques

* Permis de construire ou déclaration de travaux sont délivrés par le préfet avec l'accord exprès du ministre chargé des sites classés ou de son délégué.

Le demandeur ne peut pas bénéficier d'un permis ou d'une autorisation tacite.

* Le vendeur d'un terrain situé dans un site classé doit prévenir l'acquéreur de la servitude et signaler la vente au ministère compétent.

* Autres obligations:

- publicité interdite

- campings et terrains de stationnement de caravanes interdits sauf autorisation ministérielle

- obligation du maire de faire connaître cette réglementation par affiches et panneaux.

- **La loi «littoral»** du 3 janvier 1986 : le site est soumis à la protection des espaces naturels des plans d'eau de plus de 1000 hectares.

Cette loi définit trois espaces. Seuls les deux premiers concernent la zone d'étude :

* **La bande des 100 mètres**

En bordure de l'étang, à partir des plus hautes eaux connues, cette bande est inconstructible, sauf dans les secteurs déjà urbanisés et, en dehors de ces secteurs, pour les constructions et installations nécessaires à des services publics.

* **Les espaces proches du rivage**

Ils se situent derrière la bande des 100 mètres. Une délimitation a été proposée par le préfet dans le cadre de prescriptions particulières d'application de la loi «littoral» au département de l'Hérault.

Cet espace ne peut être construit qu'en continuité d'une urbanisation existante ou en hameaux nouveaux (4 à 5 maisons) intégrés à l'environnement.

La décision d'autorisation par le maire est liée à l'accord du préfet après consultation de la commission des sites.

* **La zone de l'arrière du littoral**

C'est tout le territoire communal derrière les deux premiers espaces. L'urbanisation n'est admise qu'en continuité de la ville ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (Cette zone n'existe que pour les communes non pourvues de POS).

- **POS *** (plan d'occupation du sol) approuvé le 22 mai 1995, actuellement en révision, et ses servitudes :

- plan de prévention des risques (PPR), approuvé le 16 mars 2001

- zone sanitaire non ædificandi de 100 mètres autour du lagunage.

La zone qui nous intéresse est classée ND, c'est-à-dire naturelle.

Art. 123-18 du code de l'urbanisme :

Les zones ND sont à protéger (donc inconstructibles) en raison, d'une part, de l'existence de risques (ici les inondations) ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. ...

Pour les «cabanes» situées dans le site classé et soumises à ces trois réglementations spécifiques ne sont donc possibles que des travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation de l'existant.

Il est important de rappeler que, dans ce document, «cabane» est un terme générique qui englobe toutes les sortes de constructions.

* Avec la **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain), en application depuis le 1er avril 2001, le POS devient le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme), en s'inscrivant dans un **SCOT** (Schéma de COhérence Territoriale).

Procédure avant travaux

cerfa N° 46-0403

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

DATE DE DÉBUT POSSIBLE DES TRAVAUX DATE DÉPÔT DPT COMMUNE ANNÉE N° DOSSIER

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU TOURISME

DÉCLARATION DE TRAVAUX EXEMPTÉS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DÉCLARATION DE CLÔTURE

1. DÉCLARANT

NOM, PRÉNOMS, ou DÉNOMINATION NOM D'USAGE (le cas échéant) TÉLÉPHONE

PERSONNE MORALE (nom du REPRÉSENTANT LÉgal ou STATUTAIRE)

ADRESSE (numéro et voie) COMPLÈMENT D'ADRESSE

CODE POSTAL LOCALITÉ DE DESTINATION

2. TERRAIN

21. DÉSIGNATION DU TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN (numéro, voie ou lieu-dit, commune, code postal et bureau distributeur) NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN (s'il est autre que le déclarant)

22. CADASTRE

INDIQUER LA OU LES SECTIONS CADASTRALES ET, POUR CHAQUE SECTION, LE OU LES NUMÉROS DES PARCELLES SUPERFICIE TOTALE DE LA OU DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ

23. SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN

Le terrain est-il situé dans un LOTISSEMENT ? OUI NON NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

3. PROJET

31. ANTÉRIORITÉ ÉVENTUELLE

Si le projet a déjà fait l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire, indiquer ci-dessous son numéro

Si le terrain a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, indiquer ci-dessous sa date et son numéro

32. NATURE DES TRAVAUX

321. <input type="checkbox"/> MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE	FAÇADE <input type="checkbox"/> RAVALEMENT <input type="checkbox"/> AUTRE <input type="checkbox"/>	329. NATURE ET DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJÉTÉS (indiquer notamment la nature et le couleur des matériaux apparents)	CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
322. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION NE CRÉANT PAS DE SURFACE DE PLANCHER			
323. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION CRÉANT UNE SURFACE HORS D'ŒUVRE BRUTE N'EXCÉDANT PAS 20 M ² SUR UN TERRAIN SUPPORTANT DÉJÀ UN BÂTIMENT (ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2 000 m ² de surface)			
324. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION OU OUVRAGE TECHNIQUE LIÉ AU FONCTIONNEMENT D'UN SERVICE PUBLIC			
325. <input type="checkbox"/> TRAVAUX À EXÉCUTER SUR UN IMMEUBLE CLASSÉ AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES			
326. <input type="checkbox"/> HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) N'EXCÉDANT PAS 35 M ²			
327. <input type="checkbox"/> CLÔTURE			

opposition
 prescriptions (sanctions et avertissements)
 sans opposition

33. DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION

	Surfaces hors d'œuvre brutes (SHOB)	Surfaces déduites	Surfaces hors d'œuvre nettes (SHON)
BÂTIMENT(S) EXISTANT(S)			
BÂTIMENT(S) À DÉMOLIR			
BÂTIMENT(S) À CRÉER			

4. ENGAGEMENT DU DÉCLARANT

Je soussigné, auteur de la présente déclaration, CERTIFIE exacts les renseignements qui y sont contenus et M'ENGAGE à respecter les règles générales de construction prescrites par les textes pris en application des articles L. 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sous peine d'encourir les sanctions pénales applicables en cas de violation de ces règles (articles L. 152-1 à L. 152-11).

NOM DATE ET SIGNATURE

DEMANDE (FACULTATIVE) D'ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT

Je demande que me soit délivré le ou les arrêtés d'alignement en application de l'article L. 112-1 du code de la construction et de l'habitation pour la ou les voies bordant le terrain désigné ci-dessus dans le cadre 2.

DATE ET SIGNATURE

PC 156 - IMPRIMERIE NATIONALE - 5291 004 L

Obligation

Quelle que soit la nature des travaux à entreprendre, qu'ils soient d'entretien ou de construction (y compris les clôtures) et à partir du moment où ils modifient l'aspect extérieur de la construction, ceux-ci doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation du site classé.

Exception

L'utilisation normale du site, comme la pâture des chevaux, et l'entretien courant, comme la peinture des volets et fenêtres, ne nécessitent aucune autorisation.

Constitution du dossier de «déclaration de travaux» (DT)

Le dossier doit clairement faire apparaître les états «avant» et «après» travaux sur la «cabane».

Il est constitué de :

- formulaire PC 156 (copie ci-contre) dûment complété, daté et signé
- un plan de situation du terrain (un extrait du plan cadastral fait l'affaire)

état avant travaux

- un plan de masse de la construction sur sa parcelle faisant apparaître la construction, ses dimensions et ses distances par rapport aux voies publiques et aux parcelles voisines
- un schéma ou des photographies des façades à modifier

état après travaux

- un schéma ou des photo-montages des façades modifiées
- s'il s'agit d'une clôture, joindre un croquis faisant apparaître ses dimensions et la nature de ses matériaux.

Procédure avant travaux

Procédure

La liasse-imprimé PC 156, accompagnée de trois exemplaires du dossier est :

- soit à déposer en mairie contre reçu
- ou à envoyer au maire par pli recommandé avec accusé de réception.

Hors site classé, le délai d'instruction est de un mois. Passé ce délai, l'absence de réponse administrative vaut accord.

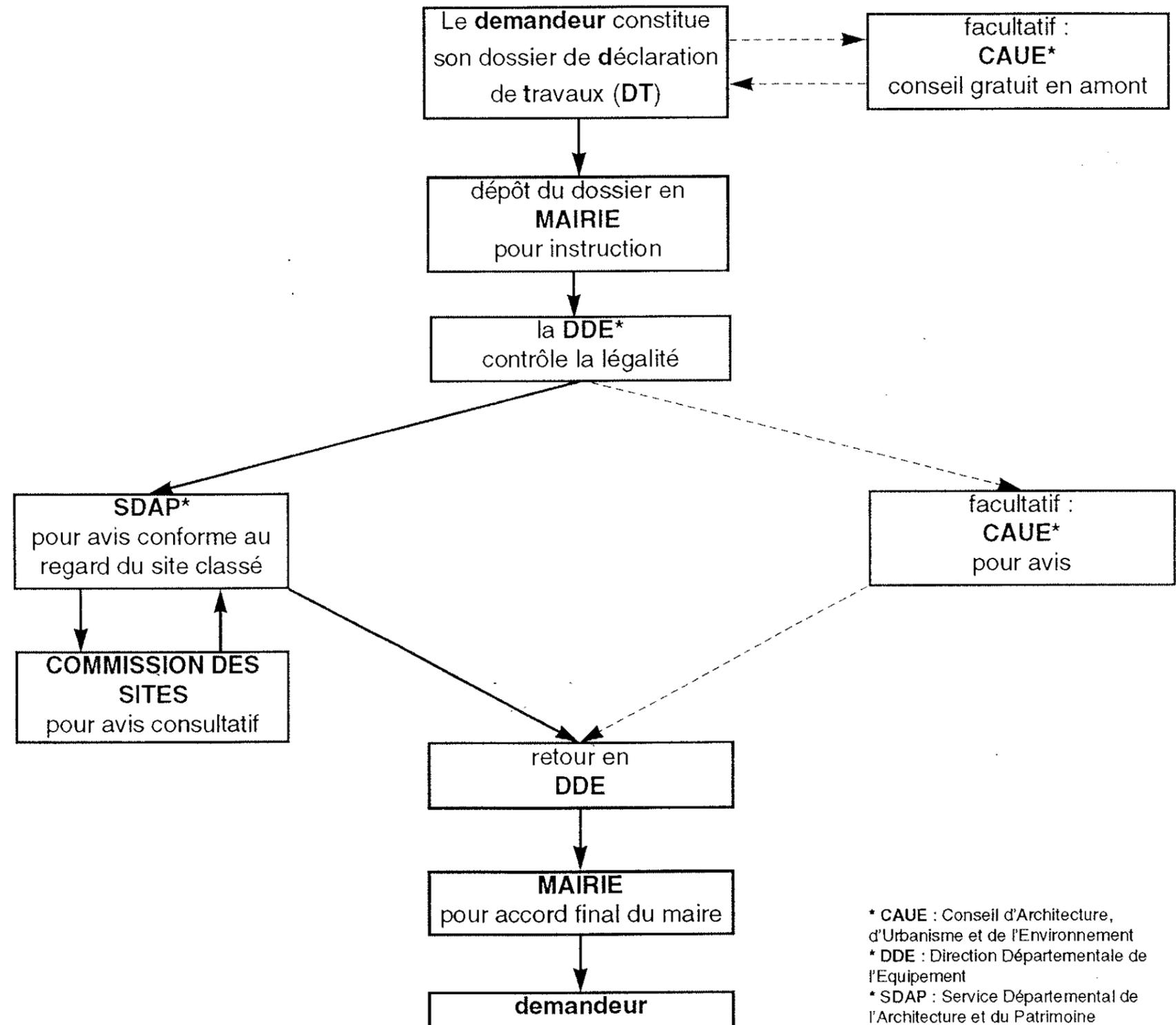
En site classé, les travaux ne pourront en aucun cas être entrepris sans notification de l'autorisation expresse des services instructeurs.

Conseil

Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) du département de l'Hérault a pour mission, entre autres, le conseil gratuit aux particuliers. Donnés en amont du dépôt de la déclaration de travaux, les conseils auprès du demandeur contribuent à la présentation d'un dossier ayant de meilleures chances d'aboutir.

Le CAUE n'est pas habilité à faire de la maîtrise d'oeuvre, c'est-à-dire qu'en aucun cas il ne concevra et ne réalisera le dossier pour le demandeur. Il ne lui dispensera que des conseils.

instruction d'un dossier : cheminement

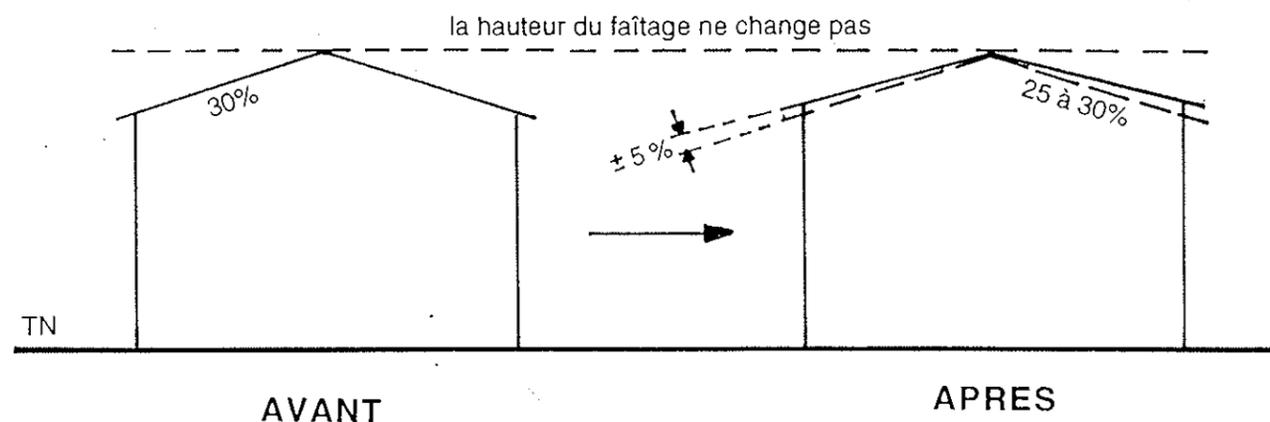


* CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
 * DDE : Direction Départementale de l'Équipement
 * SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

Toitures

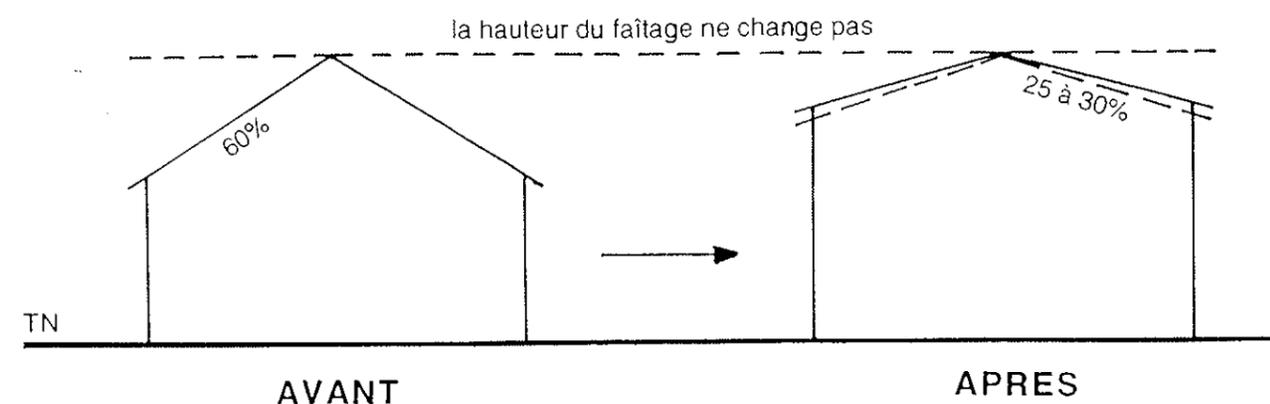
Réfection de toiture : la hauteur du faîtage ne doit pas changer

Seules les pentes peuvent varier entre 25 et 30 %



Cas particulier

Un changement de hauteur à l'égoût est autorisé (mais non obligatoire) dans le cas de figure ci-dessous afin de ramener la pente de la toiture entre 25 et 30 %.



Définitions

Dans tous les cas, les hauteurs sont comptées à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au faîtage (point le plus haut du toit).

TN : terrain naturel

NGF : Nivellement Général de la France (0,00 m NGF = niveau de la mer)

PHE (Plus Hautes Eaux) : 2,00 m NGF

PPR : Plan de Prévention des Risques

formes et pentes

Depuis l'origine les cabanes présentent des formes simples, volume sur plan carré ou rectangulaire recouvert d'un toit à deux pentes. Ces formes et volumes simples doivent être maintenus.

recommandé

- toitures à deux pentes d'inclinaisons identiques, sauf impossibilité majeure
- pentes d'inclinaisons comprises entre 25 et 30 %
- débords de toiture autorisés
- frises de rive et lambrequins encouragés (voir p.37-38).

interdit

- décrochements de toitures
- toitures - terrasses

matériaux de couverture

recommandé

- tuiles de terre cuite

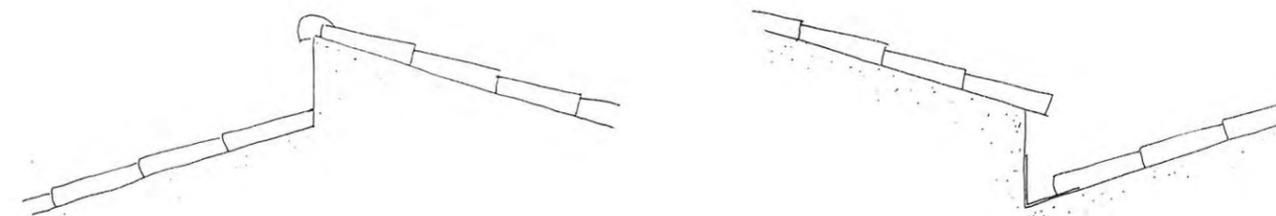
toléré

- plaques ondulées de fibrociment : en bord de mer ou d'étang, elles prennent de belles colorations dues à l'humidité, aux mousses et aux algues, mais ce processus prend du temps et il est possible de colorer les plaques de fibrociment par pulvérisation de sels métalliques dissous dans l'eau.
- tôles ondulées et bacs acier à condition, lorsqu'ils sont neufs, de les traiter par projection d'une matière fixatrice de poussières et pollens qui en accélèrent la «patine»
- ondulines translucides (partiellement sur auvents par exemple)
- sagnes

interdit

- dalles ou panneaux de ciment
- toiles bituminées
- bardeaux d'asphalte (schingle)
- et tous autres matériaux.

Toitures



décrochements de toit interdits



matériaux de toitures

Portes - fenêtres - volets



La forme et la dimension des ouvertures est libre, toutefois elles devront être composées avec l'ensemble de la façade.

portes : bois peint, couleurs libres

Fenêtres : matériaux et couleurs libres, à l'exception de l'aluminium naturel (gris) qui, lui, est interdit

Volets : toutes les ouvertures devront être munies de volets de bois peint (couleurs libres). Tous les autres matériaux (alu, PVC, etc...) sont interdits.

Couleurs : les teintes vives sont encouragées. Leur emploi pour les «cabanes» venait de l'utilisation des restes de peinture nécessaires à l'entretien des bateaux.

Murs de façades et couleurs

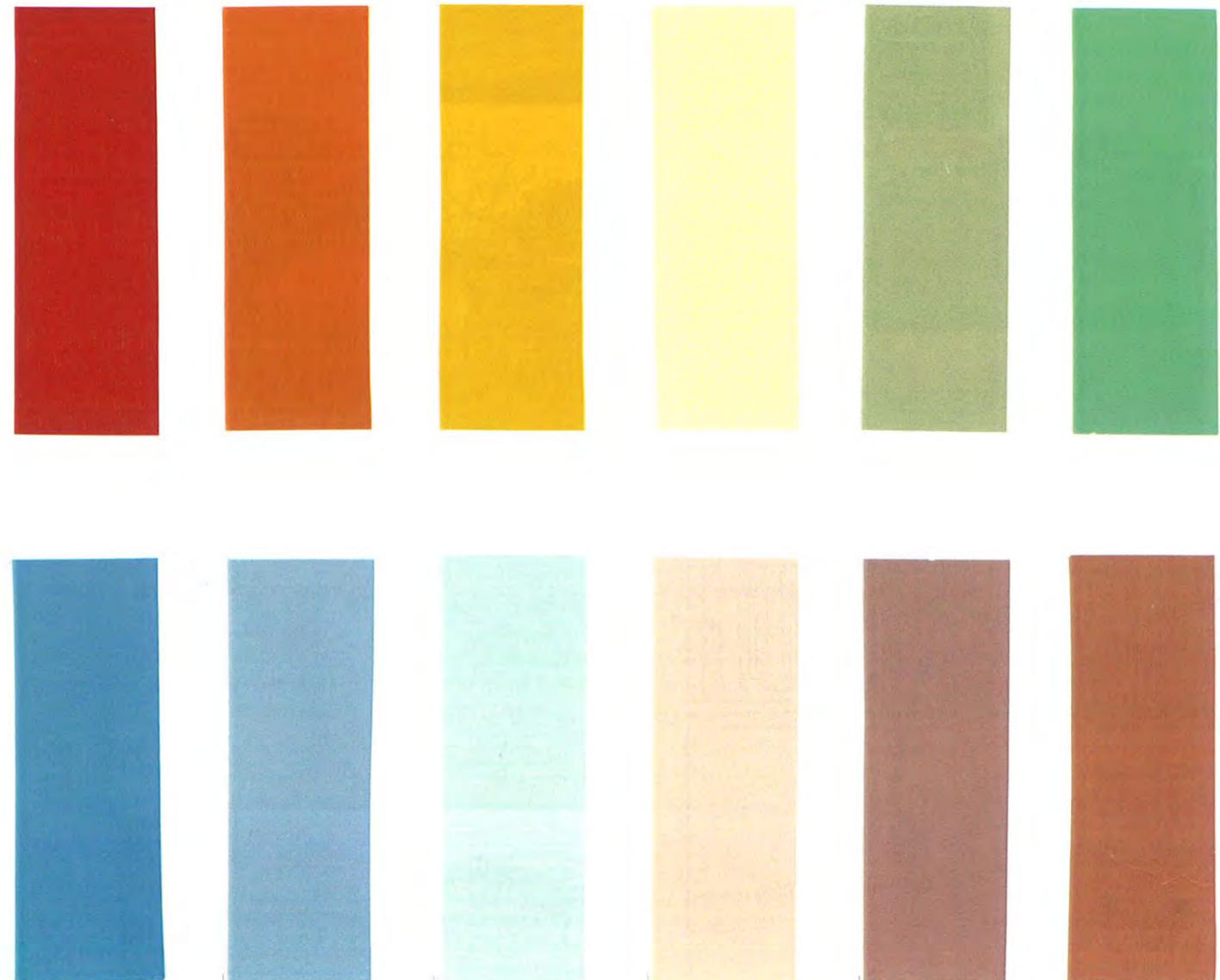
C'est par les couleurs que la restauration de la qualité cabanière peut être la plus efficace. Celles des toits sont à dominante de la terre cuite et du fibrociment ton «patiné». Le jeu des couleurs des murs (nuancier ci-contre) et de celles des portes, fenêtres, volets et ornements (libres) est souple et doit permettre d'éviter l'effet «lotissement» où les nuances uniformisées créent une bien triste banalité. Par dégradés ou par «tâches», l'emploi des couleurs est encouragé. Elles doivent permettre de redonner «fraîcheur» et «caractère» à cet habitat pas tout à fait comme les autres. Le seul cadre à «respecter» est le nuancier proposé pour les murs de façades. Les moyens de reprographie ont modifié les teintes originelles (consultables en mairie-service urbanisme). Toutefois il donne une bonne idée des tendances à rechercher.

recommandé

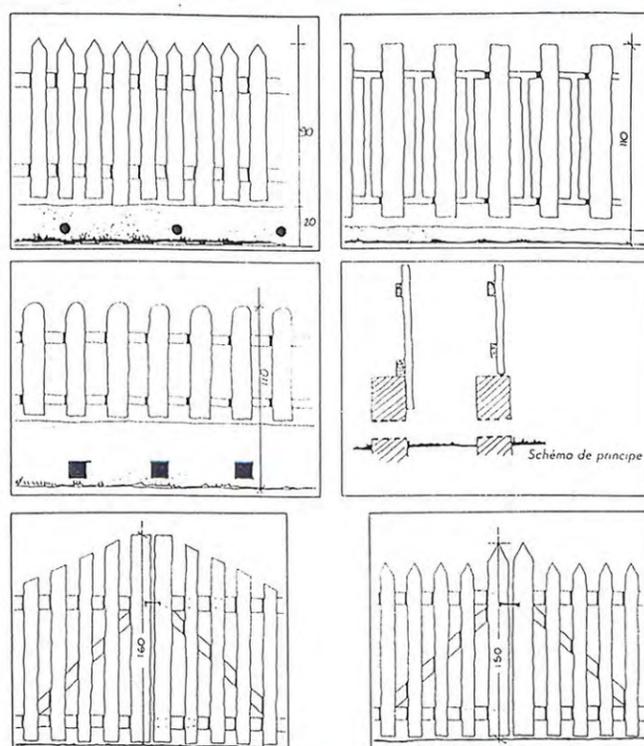
- **enduits** : les matériaux destinés à être enduits tels que briques, parpaings, plaques de ciment ... ne doivent pas être utilisés et laissés à l'état brut. Les enduits devront être de finition «taloché fin» et colorés selon le nuancier proposé.
- **bois** : selon les essences, bardages bruts ou peints
- **métal** : peint

La **mixité des matériaux** est autorisée voire même **encouragée**.

nuancier



Clôtures - portails



exemples de clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais, si elles doivent être réalisées ou refaites, elles devront répondre à certaines conditions, notamment d'emploi et de mise en oeuvre des matériaux.

Dans tous les cas elles doivent rester légères et ne pas faire obstacle :

- à l'écoulement des eaux (cf. PPR, p. 50)
- aux regards et aux vues de manière à redonner ou à conférer un caractère ouvert à ces espaces propre à l'esprit cabanier des origines.

hauteur : 1,10 mètre toute hauteur maximum. Une assise maçonnée haute de 20 cm (un rang d'agglos) maximum est autorisée à condition qu'elle puisse faciliter l'écoulement des eaux (clause PPR p. 50).

matériaux recommandés :

- bois peint, planches non jointives, couleurs libres
- ganivelles
- végétaux d'essences variées afin d'éviter l'effet «mur» créé par l'emploi systématique d'une essence unique (cf. plantations p. 44 à 48)

matériaux interdits : grillages à «poules» et clôtures métalliques, films, filets et canisses en plastique.

clôtures maçonnées existantes :

- pratiquer des percements en pied de mur pour permettre l'écoulement des eaux
- végétalisation fortement encouragée (cf. plantations) de manière à atténuer l'impact négatif tant esthétique que psychologique de ces «remparts».

le doublement végétal par haies d'essences mixtes est autorisé à hauteur des clôtures construites.

les boîtiers EDF seront, dans la mesure du possible, intégrés aux clôtures pour en diminuer l'impact disgracieux (cf. normes de hauteur PPR)

Les portails, portillons et portes de garage peuvent avoir des proportions différentes tout en conservant l'esprit de la clôture qu'ils accompagnent.

Espaces annexes : tonnelles, pergolas, auvents, terrasses

Ces éléments, structures et ajouts créent des «pièces» extérieures attenantes aux «cabanes», essentielles tant d'un point de vue confort et convivialité qu'esthétique. Ils sont fréquents et constituent un élément typologique de base. Ils participent de manière plus ou moins appuyée au jeu volumétrique de l'ensemble de la «cabane».

Tonnelles et pergolas

Les matériaux recommandés pour leurs structures sont ceux qui assurent une finesse et une légèreté à l'ensemble : métal (fer et acier peints), bois (dans la mesure où les sections restent faibles). Ce type d'ouvrage est interdit en maçonnerie.

Leur végétalisation est encouragée et conseillée avec des essences à feuilles caduques (voir plantations p. 43 à 48).

Terrasses couvertes et auvents

Là également c'est la légèreté qui sera recherchée tant dans les matériaux des structures que dans ceux de la couverture.

En aucun cas ces espaces ne pourront être transformés en vérandas ou en pièces habitables.

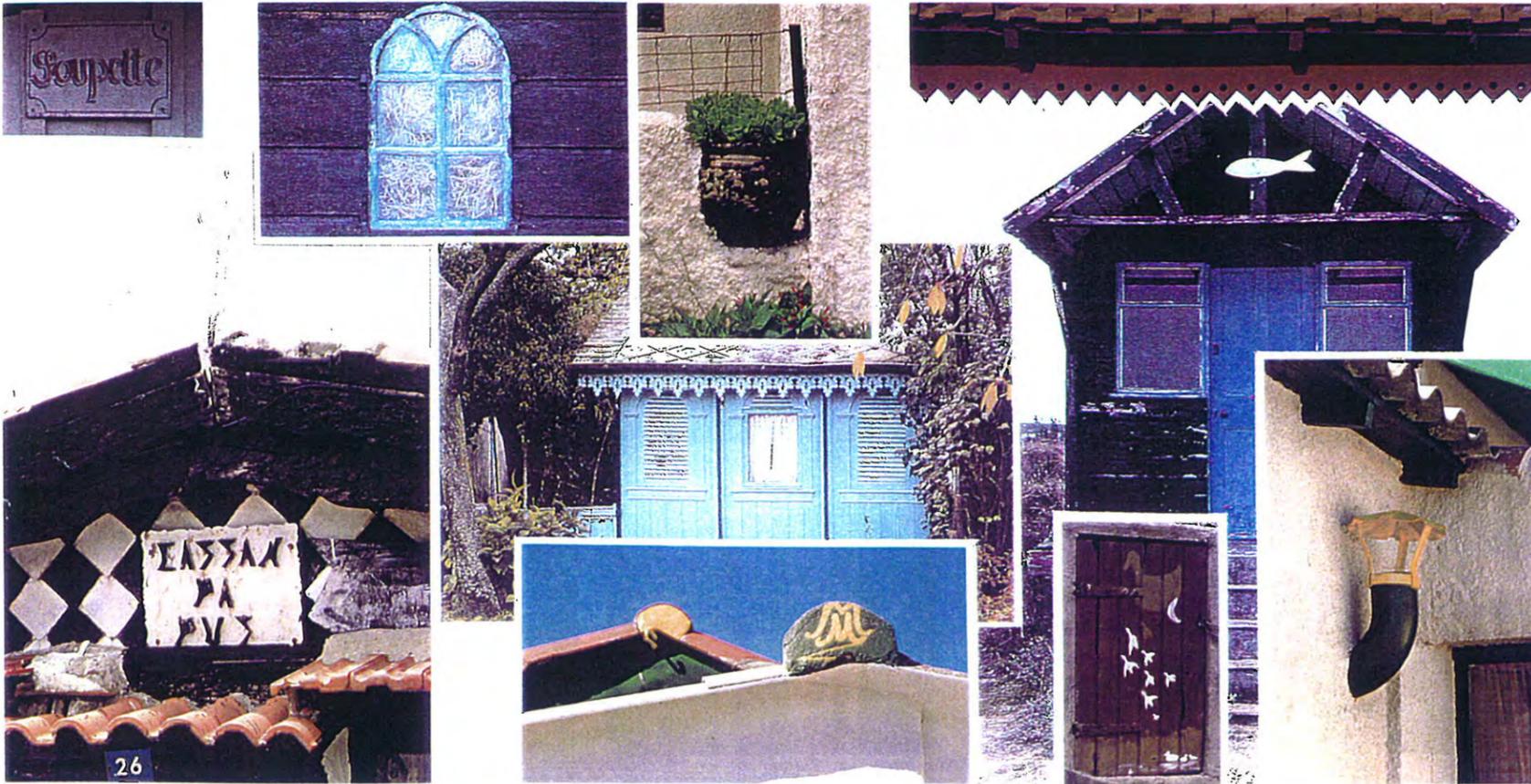
Interdiction

Terrasses couvertes et auvents sont interdits pour les «cabanes» situées dans le site classé.



Il ne manque pas grand chose sur la photo ci-dessus pour qu'une véranda apparaisse. Ceci est strictement interdit.

Cheminées - antennes - ornements et décorations



La poésie du 3 fois rien...



La ménagerie décorative

cheminées, antennes, superstructures

Il s'agit de tous les éléments rapportés en toiture. Ils ne sont soumis à aucune prescription particulière (hormis cheminées et conduits de fumées qui doivent répondre aux normes techniques de sécurité).

Toutefois, les antennes paraboliques ou autres adjonctions de nature à porter atteinte au site seront disposées le plus discrètement possible (de manière à ne pas être vues).

Ornements

Ils sont des éléments importants de l'identité cabanière mais ont tendance à disparaître petit à petit. Ils sont donc encouragés.

En toiture, ce sont avant tout des planches de rive destinées à protéger les têtes de poutres ou de chevrons des charpentes extérieures aux constructions. Elles sont souvent découpées de manière à constituer des frises ou des lambrequins puis peintes. Les couleurs sont libres mais peuvent être identiques ou harmonisées avec celles des portes ou volets.

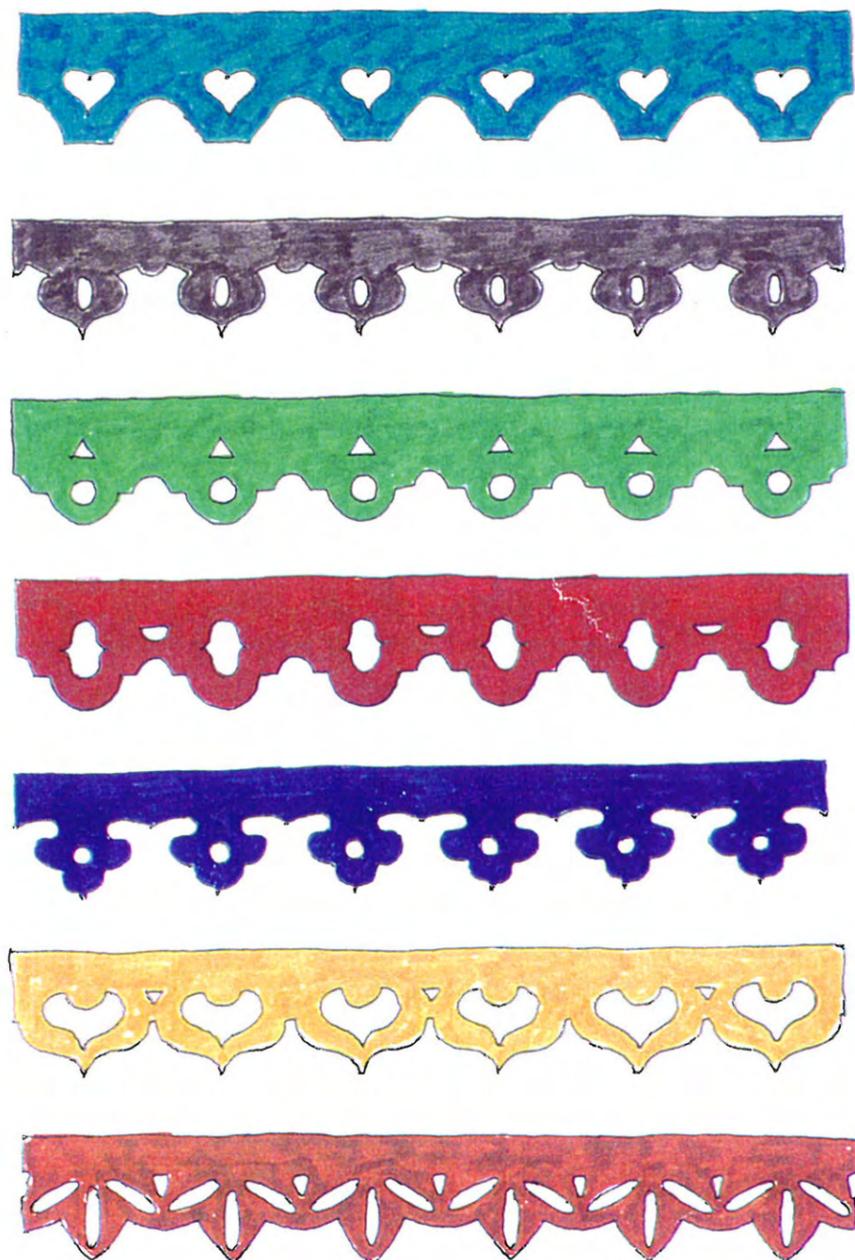
Toujours en toiture, on trouve ensuite des girouettes et des éléments décoratifs de faîtières ou de pignons.

Sur certaines cabanes, il existe des inscriptions, devises ou des appellations de type «l'espoungue», traces de l'histoire des «cabanes», qu'il serait bon de conserver lors de travaux de réfection de façades.

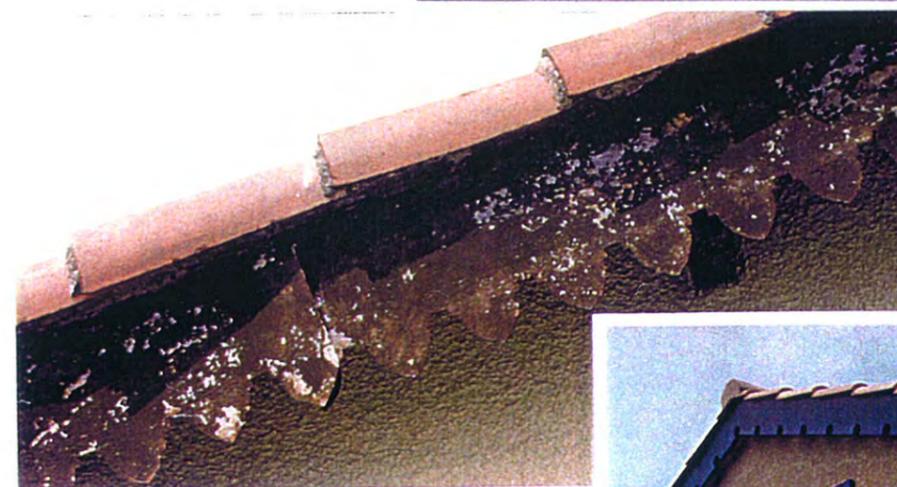
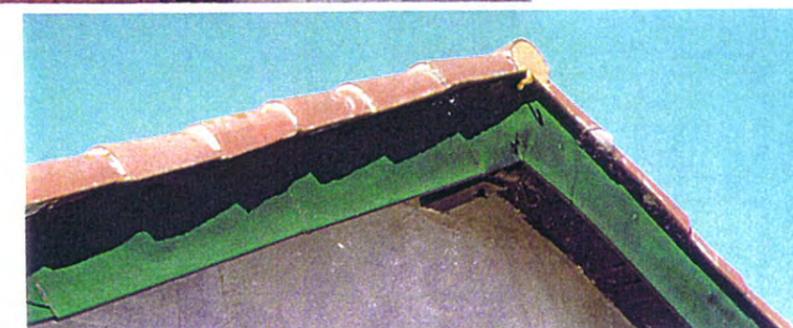


et des idées clairement exprimées

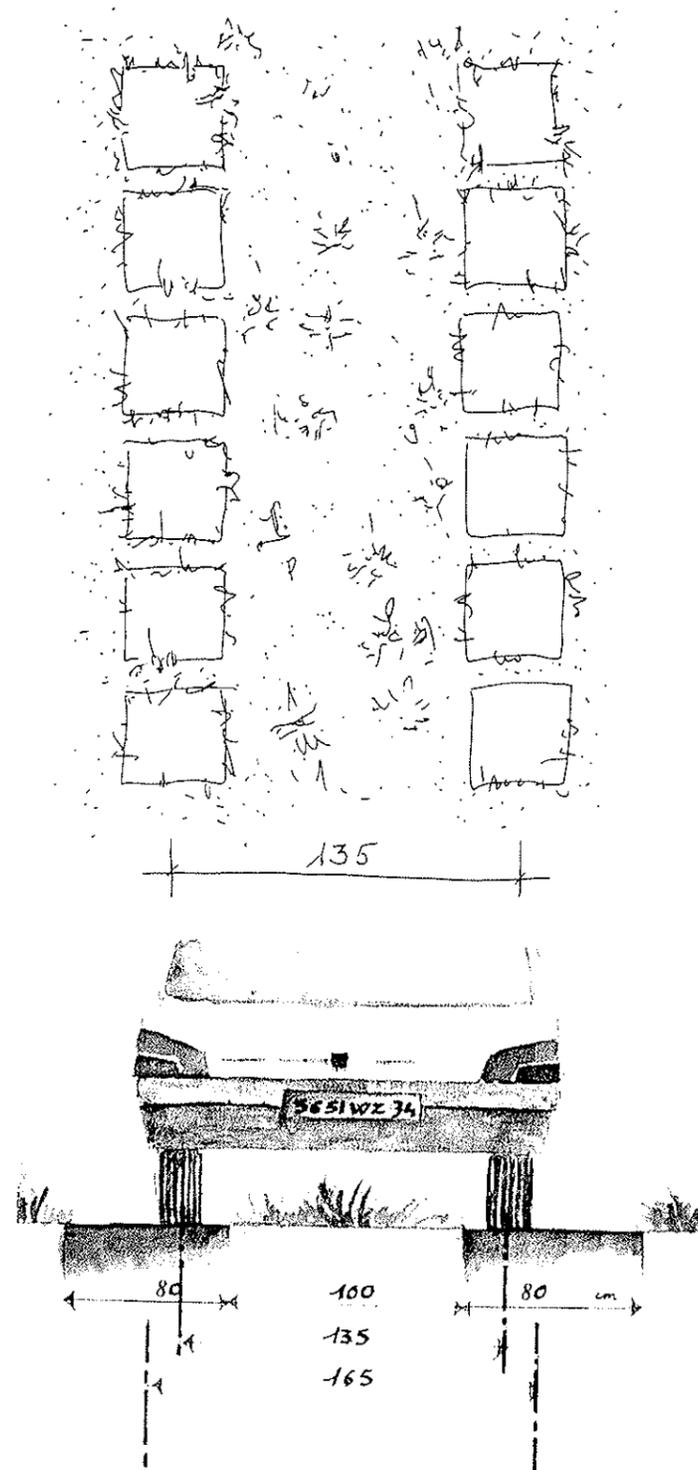
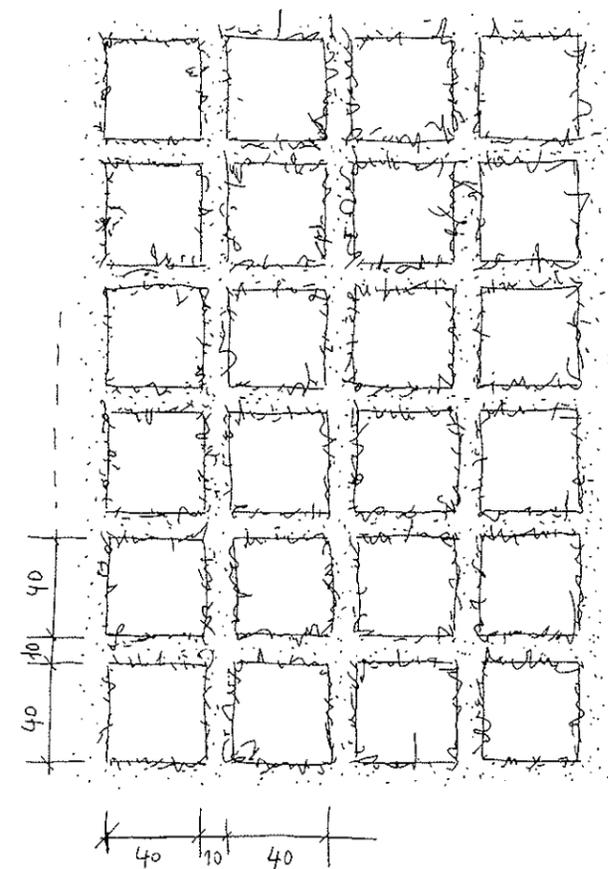
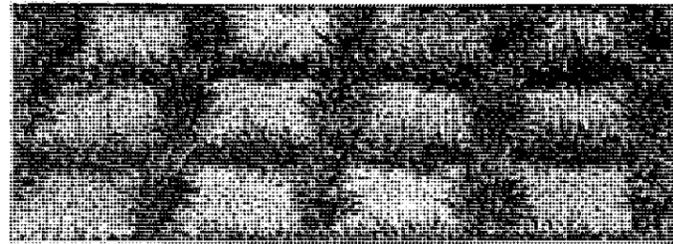
Cheminées - antennes - ornements et décorations



Frises et lambrequins



Stationnement - traitement des sols



stationnement des résidents

Dans la mesure du possible, les habitants devront stationner dans l'emprise de leur terrain. Si ce n'est pas possible, ils devront le faire sur des emplacements prévus à cet effet en dehors de la voirie publique.

stationnement de visiteurs

voir espaces publics p. 54.

traitement des sols

L'inondabilité des terrains et des jardins est bien évidemment à l'origine de la fréquence grandissante des traitements de sol anti-boue de caractère urbain tels que pavés auto-bloquants ou surfaces roulantes de plus en plus minérales.

recommandations

D'une manière générale, il y a à limiter les surfaces imperméabilisées (cf. PPR). A cette fin, les propositions qui suivent peuvent convenir :

- pavements avec larges joints végétalisés
- bandes roulantes
- dalles alvéolaires
- lit de gravier sur terrain préparé de tout-venant compacté.

Les solutions végétalisées sont à rechercher, d'autant plus que leur mise en oeuvre représente moins «d'investissement» que les pavés auto-bloquants.



Berge dégradée au Salaison

Voirie - accès aux parcelles

voir page 19 à 22 : franchissement de roubines

occupation du domaine public

Toute occupation du domaine public est interdite

entretien des berges

Lorsqu'une parcelle borde une rivière, un canal ou une canalette, son propriétaire est tenu à l'entretien des berges

assainissement

Le traitement des eaux usées est à peu près inexistant dans le périmètre du site classé. Non traitées, les eaux usées domestiques sont un vecteur important d'apport de matières organiques et un facteur de pollution lié directement à l'équilibre fragile du lieu. Légalement, depuis 1995, chaque «cabane» (du moins celles du secteur NDa de la pointe du Salaison) doit être équipée d'un système autonome de collecte et de traitement de ses eaux usées.

Mais la nature du sol, sa faible profondeur, le dénivelé quasi inexistant du terrain et enfin, dans certains cas, la petite superficie des parcelles n'autorisent pas l'installation de fosses toutes eaux avec épandage.

Reste alors la solution de la **fosse étanche vidangeable**. A l'heure actuelle, lorsque des «cabanes» en sont équipées, le coût élevé de vidanges répétées conduit souvent les propriétaires à en percer le fond. Pratiques inacceptables.

C'est le SIVOM de l'étang de l'Or qui gère le dossier assainissement. A charge pour lui de trouver la ou les solutions qui permettront d'inscrire les «cabanes» du site classé dans le cadre d'un des objectifs majeur du contrat de baie en cours : l'amélioration de la qualité de l'eau de l'étang.

Abords



Outre «cabanes» ou maisons, les terrains ou jardins sont actuellement le lieu d'implantation d'une variété importante de constructions diverses : niches , volières, affûts, wc, serres, abris-jardins, abris-bateaux, remises, gloriettes, garages, piscines (démontables ou fixes).

recommandations

D'une manière générale, faire en sorte que les terrains ou jardins ne se transforment en décharges ou dépotoirs. **L'entourage des «cabanes» doit être maintenu propre** : pas d'encombrants, de matériaux hétéroclites entreposés, etc...

L'entretien des constructions diverses énumérées ci-dessus obéit aux mêmes prescriptions que les habitations avec toutefois une préférence pour le bois, matériau qui, suivant le choix des essences, offre l'avantage de bien vieillir. De plus, s'il nécessite un entretien à la peinture, cela permet un renouvellement régulier des couleurs et évite la monotonie.

appontements

Les appontements destinés à l'amarrage des barques seront réalisés exclusivement en bois.

Un proverbe dit «la «cabane» appartient à celui qui la regarde». Les adeptes récupérateurs du «ça peut toujours servir» alliés à ceux du «je m'enfoutisme» polluent le regard de ceux qui pourraient aimer les ambiances cabanières.

Ruines et constructions menaçant ruine

permis de démolir obligatoire

Art. L 430-2 du code de l'urbanisme : ...
quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. ...

emport des gravats

Les propriétaires de «cabanes» tombées en ruines ou démolies sont tenus d'emporter les gravats jusqu'au **centre agréé de Lunel** afin :

- d'éviter le développement de dépotoirs par accumulations successives d'inertes ou d'encombrants déposés par d'autres cabaniers riverains ou personnes étrangères au lieu
- de restituer au paysage un lieu propre selon les prescriptions d'un site classé.

reconstruction

la reconstruction d'une «cabane» tombée en ruine ou démolie est interdite du fait du classement en zone ND (zone naturelle à protéger).



1993



2000

*La nature a du mal à digérer les outrages et la négligence des hommes.
Pourquoi lui infliger ça?*



Un propriétaire est toujours responsable de son bien, même lorsque celui-ci menace ruine.



En raison du danger et de sa responsabilité, la municipalité a fait démolir cette «cabane» dont elle était propriétaire, durant l'hiver 2001.

Plantations

Recommandations pour les plantations

Toutes les plantes mentionnées sur ces listes, non exhaustives, ont été sélectionnées en fonction de critères du milieu existant sur les bords des étangs, notamment les sols filtrants, plutôt sablonneux, avec des remontées potentielles de sel, surtout en période hivernale, et des risques de sécheresse estivale.

Toutefois, leur mise en place est conditionnée par une bonne préparation de sol : décompactage du terrain naturel, labour et apport conséquent de matières organiques, arrosage ponctuel les deux premières années de plantation, de préférence manuel, traitement anti-germinatif après la plantation, en début et fin de printemps.

La période la plus propice pour la plantation se situe en fin d'été (septembre) pour les arbustes et couvre-sols et en novembre pour les arbres. Le sol, encore chaud, facilite un bon enracinement accompagné des pluies automnales. Le printemps suivant contribue à la fois à un développement équilibré des systèmes racinaires et aériens et permet à la plante de mieux affronter le stress estival.

Zone ou ligne : 1. proche du rivage (100 à 200 m) - 2. plus éloigné du rivage (200 à 400 m) et /ou plus ou moins protégé derrière murs ou haies - 3. au-delà de 400 m

Arbres à feuilles caduques

Nom français	Nom latin	Hauteur	Croissance	Emploi	Zone ou ligne	Observations
Aulne à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>	12-15 m	moyenne	alignement brise-vent	2.3	port pyramidal
Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i>	15-18 m	moyenne	alignement, groupe	2	spontané, peu exigeant, résiste à la sécheresse estivale
Murier de chine à papier	<i>Broussonetia papyrifera</i>	6-8 m	moyenne	alignement, isolé	2	ombrage épais, port étalé, drageonne, très résistant, fixe les sols
Murier platane	<i>Morus alba platanifolia</i>	8-10 m	moyenne	alignement, isolé	2	très bien adapté au bord de mer
Olivier de Bohême	<i>Eléagnus angustifolia</i>	6-8 m	rapide	alignement, groupes, haie, isolé	1.2.3	semi-persistant, feuillage argenté, épines, bord de mer, résiste aux embruns et au sel
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	15-20 m	rapide	alignement brise-vent	2.3	résistant au bord de mer, aux embruns et au sel
Tamaris	<i>Tamarix pentandra</i>	5-8 m	moyenne	isolé, alignement, groupes	1.2	très bien adapté au bord de mer et d'étang, fixateur de sol, résiste aux embruns et au sel et au vent

Plantations

Arbres à floraison

Nom français	Nom latin	Hauteur	Croissance	Emploi	Zone ou ligne	Observations
Acacia de Constantinople	<i>Albizia julibissin rosea</i>	6-8 m	moyenne	isolé, groupes	2 3	port étalé, à abriter du vent et placer de préférence à l'abri d'une façade sud
Lilas des Indes	<i>Melia azedarach</i>	5-7 m	moyenne	isolé, groupes	2 3	rustique, à abriter cependant du vent

Arbres persistants et conifères

Nom français	Nom latin	Hauteur	Croissance	Emploi	Zone ou ligne	Observations
Cyprès chauve	<i>Taxodium distichum</i>	10 m	moyenne	isolé	2 3	berge de canal ou roubine, sol humide
Cyprès méditerranéen	<i>Cupressus sempervirens</i>	10-15 m	moyenne	isolé, bosquet	2 3	3 variétés de port, étalé, fastigié, colonne
Faux poivrier	<i>Schinus molle</i>	6-8 m	moyenne	isolé	2 3	port pleurant, ombrage
Pin d'Alep	<i>Pinus halepensis</i>	15-20 m	moyenne	groupes	1 2 3	fourni depuis la base, très rustique
Pin parasol ou pignon	<i>Pinus pinea</i>	20-25 m	moyenne à lente	isolé, groupes, alignement	1 2 3	port en boule au stade juvénile, port en parasol à l'âge adulte

Plantations

Arbres et arbrisseaux persistants pour haies hautes

Nom français	Nom latin	Hauteur	Croissance	Emploi	Zone ou ligne	Observations
Laurier du Portugal	Prunus lusitanica	3-5 m	moyenne	haies, groupes	1 2	feuilles persistantes vert foncé, aime l'humidité atmosphérique
Laurier-rose	Nérium oléander	4-6 m	moyenne	haies, brise-vent	1 2	résistant, feuillage semi-persistant ovale et vert foncé brillant
Laurier-Tin	Viburnum tinus	3-5 m	moyenne	haies, groupes	2	rustique, feuillage persistant vert brillant
Photinia	Photinia serrulata	4-6 m	rapide	haie, isolé	1 2	feuillage et floraison remarquables

Arbres et arbrisseaux persistants pour haies basses

Nom français	Nom latin	Hauteur	Croissance	Emploi	Zone ou ligne	Observations
Argousier	Hippophae rhamnoides	2-3 m	moyenne	haies, libre, talus	2 3	résiste au vent et au sel en bord d'étang, épineux, feuillage argenté semi-persistant
Blanquette (pourpier de mer)	Atriplex halimus	2 m	rapide	haies, massifs	1	feuillage gris argenté, bonne résistance au bord d'étang, semi-persistant
Chalef	Eléagnus ebbingei	2-3 m	moyenne	haies	1 2	hybride décoratif et résistant, feuillage argenté lustré, craint le froid
Pittospore	Pittosporum tobira	2-3 m	moyenne	haies, massifs	1 2	bonne résistance au bord de mer, craint le froid

Arbustes à fleurs pour massif

Nom français	Nom latin	Hauteur	Croissance	Emploi	Zone ou ligne	Observations
Arbre à papillon	Buddleia davidii	2-3 m	rapide	massifs	2 3	longues tiges érigées, taille courte en hiver, nombreuses variétés
Callistemom	Callistemom speciosus	1,50 m	moyenne	massifs	2 3	fleurs très décoratives sur feuillage lancéolé, à protéger du froid et du gel
Lavatère	Lavatera olbia " rosae"	2,50 m	rapide	massifs, haies, talus	2 3	facilité de culture, floraison longue, feuillage légèrement argenté
Luzerne arborescente	Médicago arboréa	3 m	moyenne	massifs, talus	2 3	persistant à port foisonnant dense, rustique mais à préserver du vent
Mauve en arbre	Hibiscus althéa	2 m	lente	massifs, groupes	2 3	préférer les variétés à fleurs simples, taille légère
Oreille de lièvre	Buplerum fruticosum	1-2 m	rapide	massifs, petites haies	2 3	feuillage persistant, résistant aux embruns, port lâche, rustique
Sauge de Jérusalem	Phlomis fruticosa	1,50 m	moyenne	massifs, haies, talus	2 3	beau feuillage persistant, à protéger des vents froids
Véronique	Hebe x Andersonii	1 m	moyenne	massifs	2 3	persistant très florifère, à protéger du vent froid d'hiver

Plantations

Plantes grimpantes pour clôtures, végétalisations de murs, tonnelles

Nom français	Nom latin	Hauteur	Croissance	Emploi	Zone ou ligne	Observations
Bignone "Trompette de Jéricho"	Campsis radicans	3-5 m	moyenne	pergola, grillage	2 3	exposition chaude, sud - grand développement, à tailler court en mars, caduque
Chèvrefeuille	Lonicera japonica	3-5 m	moyenne	tous supports	2 3	semi-persistant, éviter les murs sud
Dentelaire du Cap	Plumbago capensis	2-3 m	moyenne	palissade	2 3	retombant, port gracieux, semi-persistant, à protéger du gel
Jasmin * d'hiver * de printemps	Jasminum Nudiflorum Mesnyi	3 m 4 m	rapide moyenne	palissade mur	2 3 2 3	situations chaudes, persistants situations chaudes, persistants
Lierre	Hédéra hélix	5-7 m	rapide	crampons, nord et est	2 3	persistant, vigoureux, très envahissant
Passiflore	Passiflora cærulea	5-7 m	rapide	supp. mur. pergola tonnelle	2 3	persistant, vigoureux, craint le froid, orientation Sud
Renouée	Polygonum baldschuanicum	5-7 m	rapide	s'enroule sur tous supports	2 3	rustique, envahissant, caduque, redoute vent violent convient pour grands espaces
Rosier banks	Rosa banksiae	8 m	moyenne	murs, pergola, grillages	2 3	arbuste sarmenteux ou plante grimpante, semi-persistant, tiges vigoureuses sans épines
Solanum	Solanum jasminoïde	6 m	forte	tous supports	2 3	port souple, semi-persistant, fleurs bleutées, envahissant
Vigne vierge	Parthenocissus tricuspidata	5-7 m	rapide	crampons, murs nord et est	2 3	feuillage vernissé, caduque, envahissant la variété Veitchii est la plus décorative

Plantes semi-exotiques

Nom français	Nom latin	Hauteur	Croissance	Emploi	Zone ou ligne	Observations
Lin de Nouvelle Zélande	Phormium tenax	1,50 m	moyenne	massifs, isolé	2 3	rustique, apprécie les arrosages
Palmier nain	Chamaerops humilis	4 m	lente	massifs	2 3	bonne résistance au froid
Yucca	Yucca gloriosa	2 m	moyenne	massifs, talus	2 3	rustique, floraison et port très décoratif

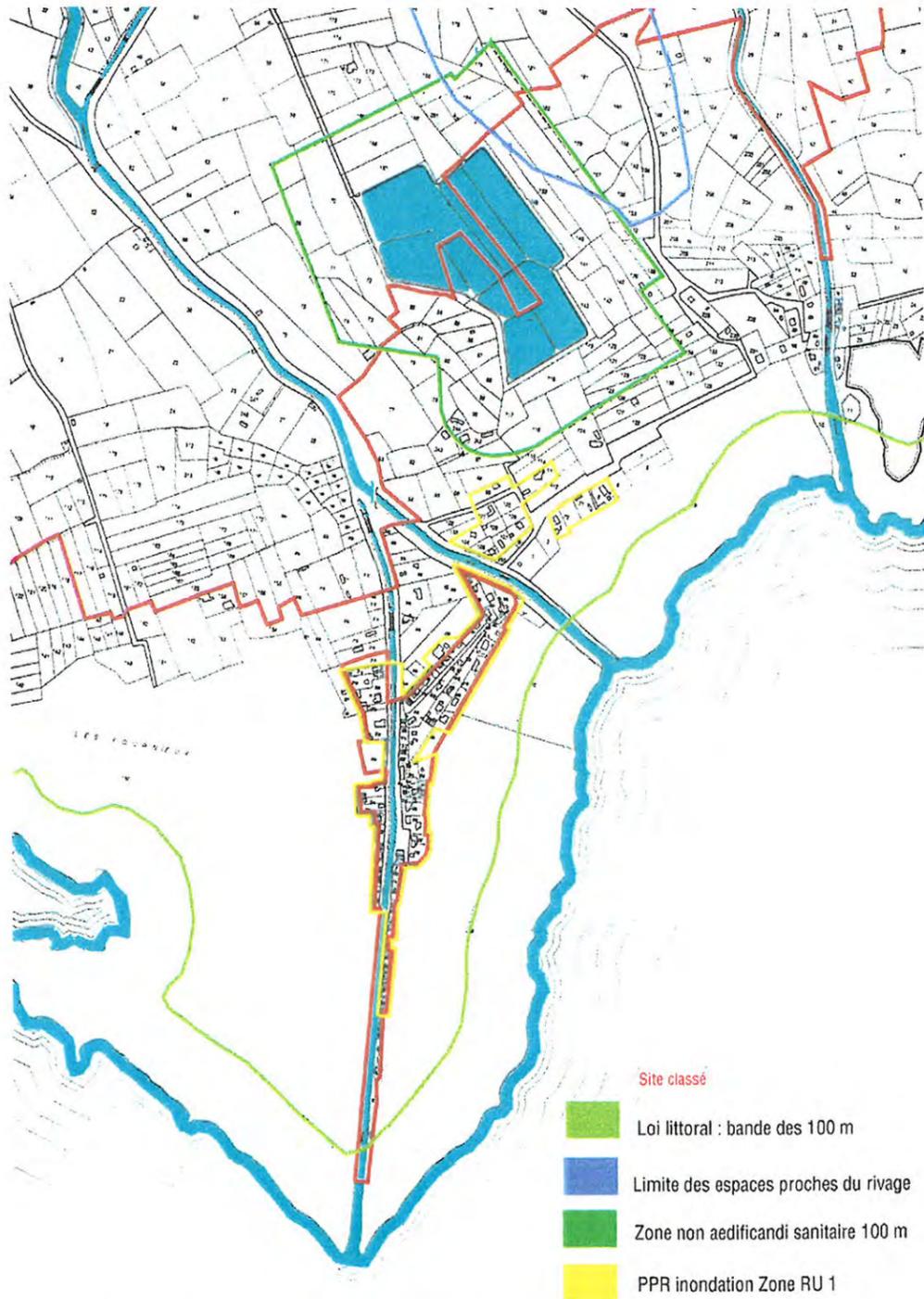
Plantes couvre-sol (lignes 2 et 3)

Anthémis	Immortelles
Arthémise	Iris des jardins
Ballota	Matricaire maritime
Bergenia	Oreille de chat
Euryops	Oreille d'ours
Ficoïde	Santoline
Frankénia

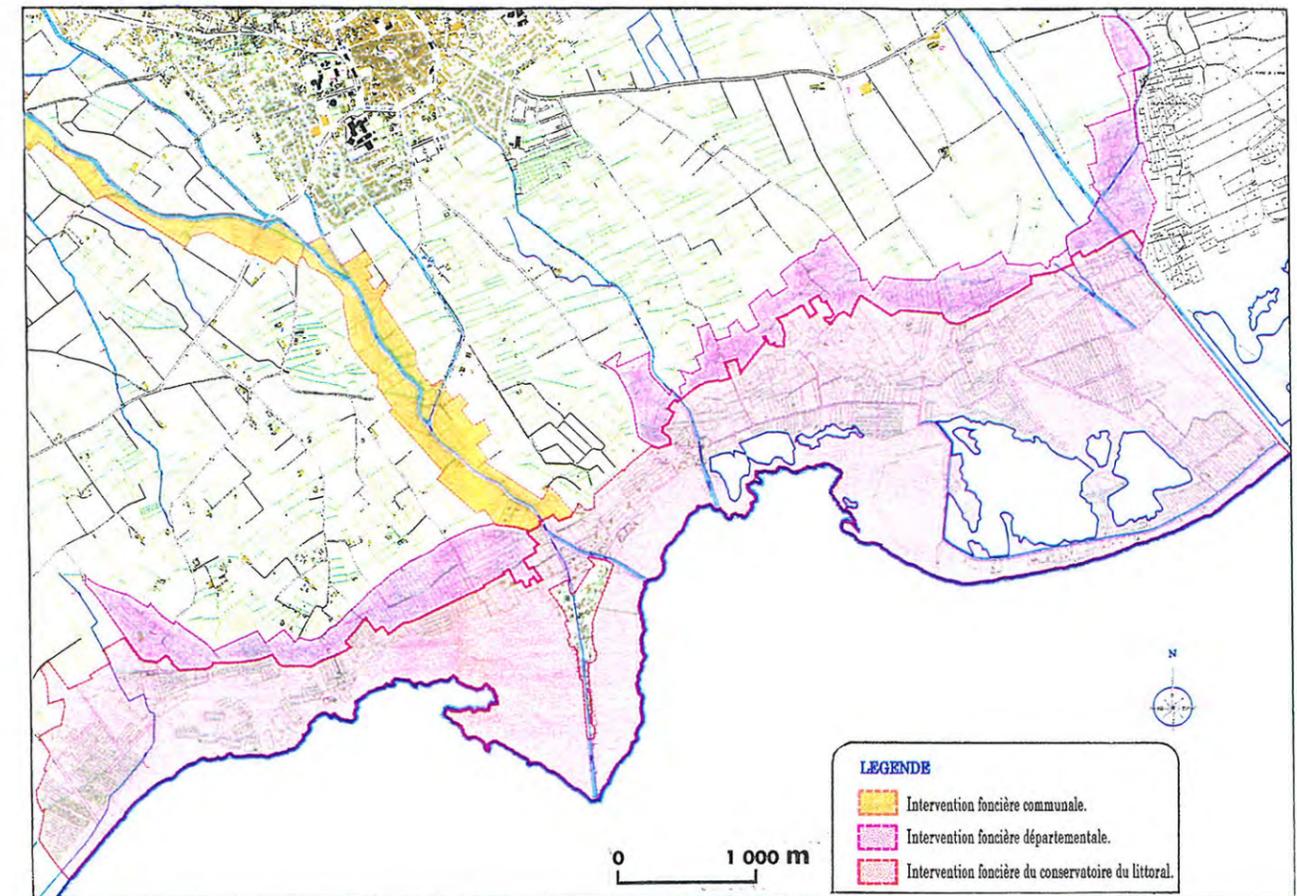
Fleurs vivaces d'été (lignes 2 et 3)

Belles de nuit	Lantana
Cosmos	Ostéospermum
Gaillardes	Rose trémière
Giroflées	Rudbeckia
	Verveine

Règlements et servitudes



Zone hors site classé de la pointe du Salaison avec superposition des règlements



Les zones où s'exercent les droits de préemption

Loi «littoral»

Les prescriptions réglementaires de la loi «littoral» (page. 8 et 28) s'appliquent aussi à ce secteur particulier des «cabanes».

POS : secteur NDa de la pointe du Salaison

Malgré le caractère inconstructible de la zone ND et en raison de la présence de «cabanes» antérieure à tous les règlements, la municipalité a établi une **règle spécifique à cette zone** dans le souci de ne pas «pénaliser» les résidents en figeant définitivement les constructions.

Ne seront autorisés que les travaux portant sur l'entretien, l'amélioration et l'embellissement des habitations. Ainsi, tonnelles, pergolas, auvents et terrasses couvertes participant à l'embellissement des cabanes pourront être autorisés, dans la limite de 20 m², s'ils n'existent pas déjà.

Toutefois, **ces aménagements ne devront en aucun cas se transformer en vérandas ou pièces habitables.** Un suivi photographique sera réalisé annuellement par la municipalité.

Plan de prévention des risques (PPR)

Le **PPR est une servitude du POS** et s'impose à lui. Il comporte toute une série de dispositions constructives, de mesures de prévention et de clauses réglementaires que tout propriétaire désireux d'entreprendre des travaux, quelles que soient leurs natures (entretien, mise aux normes ou extension), se doit de connaître. Il est consultable en mairie, au service urbanisme.

L'ensemble du périmètre d'étude (donc du site classé) est en zone rouge «R», hormis le secteur du Salaison (cf. carte ci-jointe) qui est en zone rouge «RU 1».

Définitions

zone rouge «R» : zone naturelle dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 mètre.

zone rouge «RU 1» : secteur urbanisé susceptible d'être recouvert par une lame d'eau supérieure à 0,50 mètre en crue centennale et situé dans une zone d'écoulement préférentiel des eaux débordées.

Principales dispositions

Extraites de l'ensemble des dispositions, voici les principales concernant directement les différents types de travaux sur les «cabanes» :

- les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue sont interdits

- les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à permettre l'écoulement des eaux le plus aisé possible (voir le détail p. 35)

- les réseaux extérieurs d'eau et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors service ou bien réalisés entièrement au dessus de la cote de référence (PHE = 2,00 m NGF*)

- les équipements électriques doivent être placés au dessus de la cote de PHE, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage

- en ce qui concerne les hauteurs de plancher, principale disposition réglementaire du PPR, se reporter à la page suivante.

Droit de préemption

La commune, le Conseil Général et le Conservatoire du Littoral peuvent, et dans certains cas doivent, exercer leur droit de préemption sur l'ensemble de la zone d'étude (site classé - territoire communal) afin d'endiguer la spéculation et protéger les espaces sensibles (délibération du 22 mai 1995 qui approuve le schéma d'intervention foncière sur ces zones sensibles). Le Conseil Général et le Conservatoire du Littoral peuvent aussi l'exercer sur les parcelles du secteur NDa de la pointe du Salaison. Cependant, leurs objectifs visent avant tout les espaces naturels.

* PHE : Plus Hautes Eaux

NGF: Nivellement Général de la France
(0,00 m NGF = niveau de la mer)

mise aux normes PPR

Les travaux de mise aux normes PPR d'une «cabane» existante sont à effectuer dans les 5 ans à partir de la date d'approbation du PPR (16 mars 2001) et à hauteur de 10% de la valeur vénale de la «cabane».

Prenons un exemple : si une «cabane» est estimée à 300 000 F, les travaux de mise aux normes représenteront 30 000 F, à justifier (montants et dates) auprès de la compagnie d'assurances en cas de sinistre.

La mise au norme pourra consister alors en travaux d'un montant de 30 000 F comprenant par exemple : la mise hors d'eau (au dessus de la cote PHE) du tableau général d'alimentation électrique, l'étanchéité des pieds de murs, la création de seuils de portes, etc...

Toutefois, il peut se rencontrer le cas d'un cabanier qui désire mettre l'ensemble de sa «cabane» aux normes PPR. Les deux cas de figures ci-dessous se présentent alors.

Hauteurs

Définitions

Dans tous les cas, les hauteurs sont comptées à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au faîtage.

Les schémas de la page 51 sont basés sur l'exemple d'une hauteur de TN = 0,70 m, c'est-à-dire 0,70 m au dessus du niveau de la mer. C'est la côte d'altitude moyenne du plan Marius Olive.

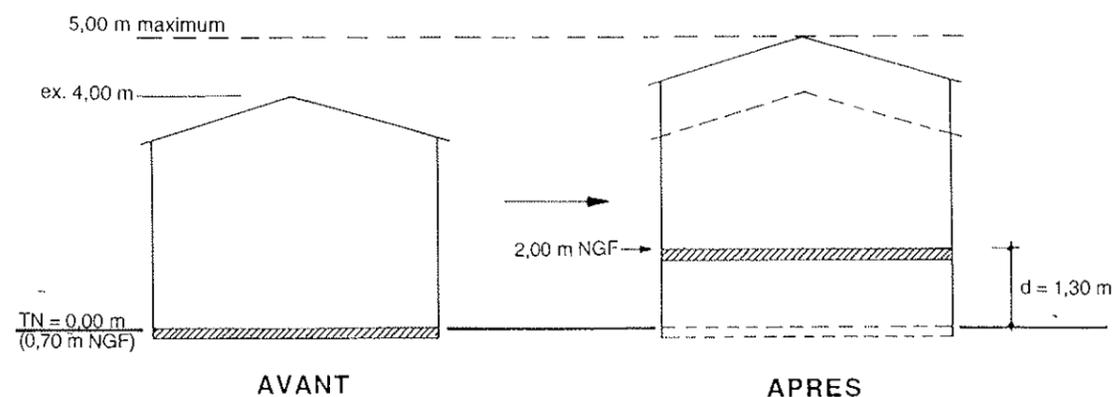
TN : terrain naturel

NGF : Nivellement Général de la France (0,00 m NGF = niveau de la mer)

PHE (Plus Hautes Eaux) : 2,00 m NGF

PPR : Plan de Prévention des Risques

Le POS autorise une hauteur de 5 mètres au faîtage.



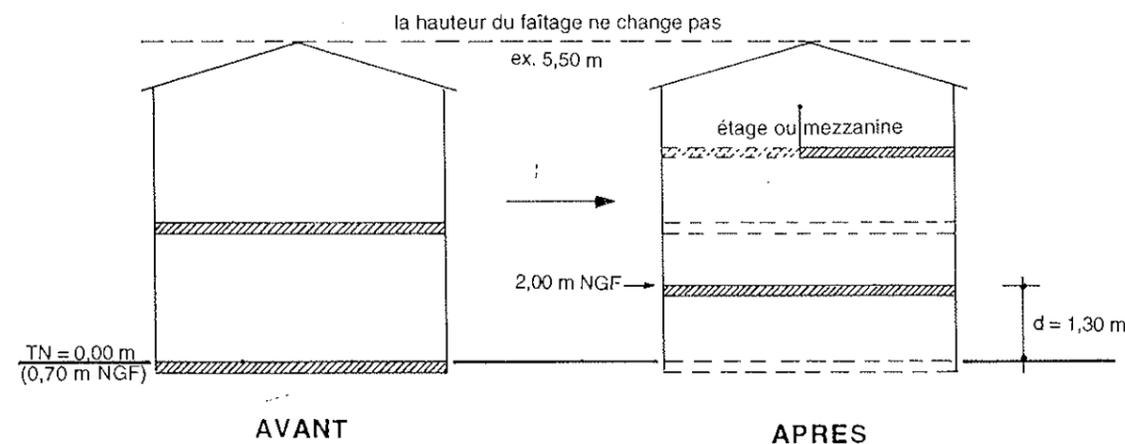
Exemple

«cabane» en rez-de-chaussée dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 m

--> sur-face du plancher demandée : 2,00 m NGF

--> En aucun cas la nouvelle hauteur au faîtage ne peut dépasser 5 mètres

--> En aucun cas il ne peut y avoir création d'étage.



Exemple

«cabane» à étage existante dont la hauteur au faîtage est supérieure à 5 m

--> sur-face du premier plancher demandée : 2,00 m NGF

--> La hauteur au faîtage ne doit pas changer

Assainissement

réseau collectif

Dans ce secteur la collecte et le traitement des eaux usées peuvent être envisagés dans le cadre d'un projet de réseau collectif.

Ce projet présente l'inconvénient de la différence de dénivellation : les «cabanes» sont plus «basses» que l'ancienne et la future station d'épuration projetée à proximité amont des bassins de lagunage. Il y aurait à «relever» ces eaux ou à les «aspirer» sous vide.

C'est le SIVOM de l'étang de l'Or qui gère le dossier assainissement. A charge pour lui de trouver la ou les solutions qui permettront d'inscrire les cabanes de cet îlot urbanisé hors-site classé dans le cadre d'un des objectifs majeur du contrat de baie en cours : l'amélioration de la qualité de l'eau de l'étang.

rejet des eaux épurées du lagunage existant à son débouché

Actuellement ce rejet se fait dans le canal du Salaison. Tel qu'il est, il a pour inconvénient majeur d'éroder les berges de la rive d'en face.

proposition 1 : elle consiste à «corder» l'extrémité de la buse d'arrivée du rejet d'eau épurée dans le sens d'écoulement du Salaison.

proposition 2 : cette eau douce épurée pourrait être utilisée pour l'alimentation des roubines, très sèches et très endommagées dans ce secteur (cf. p. 28 dossier Etat des lieux), et à la mise en eaux du secteur attenant du marais de la Palus.

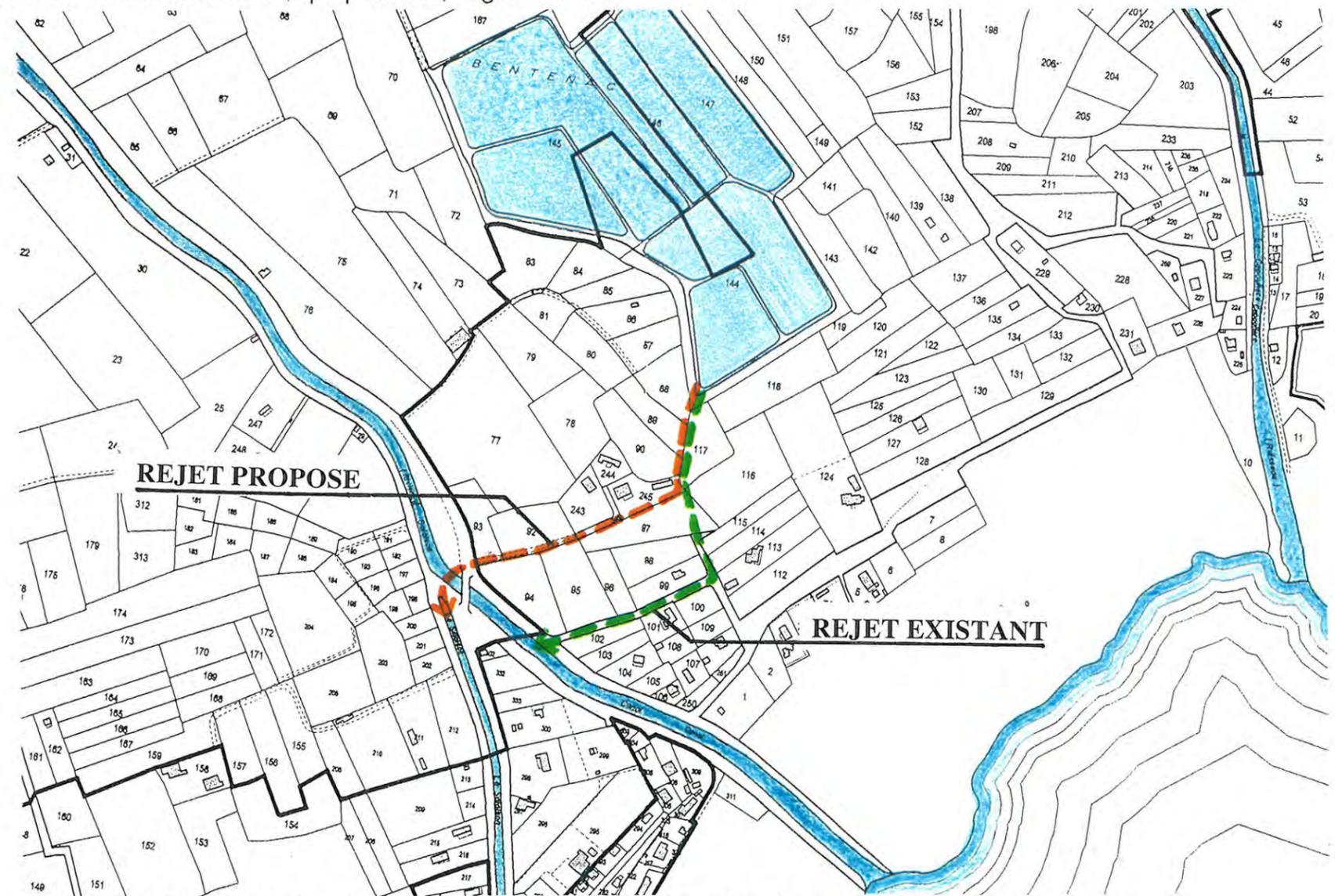
La difficulté de cette proposition réside dans le fait de trouver une roubine-mère ainsi qu'en la restauration du réseau de roubines.

proposition 3 : ce rejet d'eau épurée pourrait alimenter l'ancien cours du Salaison qui «meurt» un peu plus chaque jour.

En effet, depuis la création du canal, donc du détournement du cours principal du Salaison, l'ancien lit n'est plus alimenté en eau douce par le cours amont qu'à travers une paire de buses aux diamètres insuffisants et, qui plus est, régulièrement

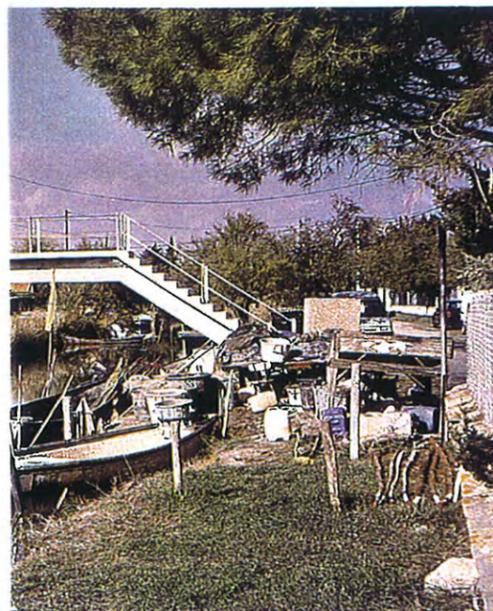
obstruées par entartrage de "cascal" (concrétion filamentaire de sel et de calcaire).

La solution consisterait à brancher le rejet d'eau du lagunage juste en aval des buses. Elle permettrait de redonner du mouvement à l'eau de l'ancien lit et le revitaliserait tout en l'assainissant à son tour. C'est le souhait de plusieurs des cabaniers riverains.



proposition 3 : alimentation de l'ancien lit du Salaison par les rejets épurés du Lagunage

Plan Marius Olive



C'est «la place» des «cabanes» du Salaison. C'est là que la route goudronnée s'arrête et que la passerelle piétonne relie les deux rives. Ses berges sont le port de pêche du Salaison. **C'est le centre de vie du quartier.**

Grand rectangle de macadam plus ou moins défoncé, cet espace est bordé à l'ouest par le Salaison et par tous les équipements et bric-à-bracs nécessaires à l'activité des pêcheurs et sur ces trois autres côtés par des «cabanes-maisons» et les débouchés des voiries.

Les voitures stationnent indifféremment sur les quatre côtés de la place devant, entre ou contre du mobilier urbain hétéroclite : un banc, un bloc de containers poubelles et une batterie de boîtes à lettres. Le tout est ponctué de quelques tamaris et son ciel zébré de fils électriques et téléphoniques. La présence de deux magnifiques pins débordant d'une propriété vient apporter ombre et fraîcheur à cet espace public cabanier.

Sans vouloir le bouleverser, il serait bon de le réorganiser en marquant et délimitant ce qui est du stationnement, des activités de la pêche, du loisir et des services. Un soin particulier pourrait être accordé aux éléments de mobilier urbain et à leurs emplacements, aux plantations et à l'éclairage public.

Stationnement des visiteurs

secteur des Pointes - embouchure de la Cadoule

L'embouchure de la Cadoule est un lieu assez fréquenté pour son point de vue sur l'étang, sa petite roselière (une des dernières des berges nord de l'étang) et son avifaune nicheuse. C'est un but de randonnée pour les chasseurs, photographes et promeneurs. Ils s'y rendent à pied, à vélo et à cheval mais aussi en voiture où deux ou trois places cahoteuses leur permettent de stationner.

Il ne s'agit pas d'y organiser un parking mais il serait bon de rationaliser cet espace de stationnement spontané.

De même, le long du chemin sur digue des «cabanes» des Pointes il serait bon d'aménager deux ou trois niches permettant soit le croisement de

véhicules ou une possibilité de stationnement pour des visiteurs.

secteur des «cabanes» du Salaison

Les trois emplacements existants déjà sont largement suffisants.

- Au nord, à l'arrivée sur le site, le parking du départ du sentier de découverte
- Le plan Marius Olive (voir page précédente)
- Enfin, vers l'embouchure, entre les dernières «cabanes» et les marais, une aire en terre battue offre la dernière zone et un point de retournement.



parking du nord de la zone du Salaison, point de départ du sentier de découverte

entretien des berges

Le département, le long du chemin départemental 172 E qui longe le Salaison, et la commune, pour pour les voies communales et chemins ruraux

longeant rivières, canaux et canalettes, sont tenus à l'entretien des berges.

poteaux électriques et téléphoniques

le paysage plat de ce secteur du site classé gagnerait grandement à voir ces réseaux aériens enfouis. Ce type d'opération a déjà été mené avec succès aux «cabanes» de l'Arnel à Palavas-les-Flots.

L'enfouissement du réseau EDF nécessite de prévoir la surélévation des postes HT/BT et des coffrets des réseaux BT. Ces travaux seraient

réalisables sur une durée de 12 mois environ, toutes démarches administratives et études comprises. Il en coûterait environ 1 500 000 F (estimation EDF juillet 2001).

EDF fait toutefois remarquer que la solution actuelle (réseau aérien) est la plus adaptée et la plus conforme aux contraintes du PPR.



berges

Fiches juridiques

Préservation des roubines du réseau hydraulique

1- Champ d'application

Le réseau des roubines autour de l'étang de l'Or.

2- Exposé des motifs

La lutte contre le comblement des roubines pour franchissement, pour liaison de parcelles et / ou par accumulation de dépôts sauvages (abandon ou délaissé de cabanes ou parcelles).

3- Références réglementaires

- Réglementation en relation avec les mesures de protection des milieux:

* *L'article 12 de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.* Les occupants et utilisateurs du site ne peuvent ni détruire ni modifier l'état des lieux ou leur aspect sauf s'ils y sont spécialement autorisés par arrêté préfectoral ou ministériel.

La charge d'entretien d'un chemin d'eau est liée à la propriété de son lit. **L'entretien est une nécessité.** La principale tâche consiste à débarrasser le lit de tout ce qui peut nuire à la libre circulation des eaux (herbes, vase, arbres), de manière à lui redonner sa configuration d'origine.

Il est pourvu au curage et à l'entretien de la manière prescrite par les anciens règlements ou par les usages locaux.

* *La loi sur les déchets du 15 juillet 1975 modifiée,* notamment ses *articles 1 et 2,* qui définit la notion de déchet et impose à son propriétaire d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination afin d'éviter le développement de décharges sauvages.

- Les préconisations du *Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse)* approuvé le 20 décembre 1996 et les dispositions de *la loi sur l'eau du 3 janvier 1992* ayant pour objet une gestion équilibrée et concertée de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

4- Objectifs

- Permettre l'irrigation des parcelles destinées au pâturage.
- Freiner les incursions d'eau salée provenant de l'étang.
- Limiter les remontées de la nappe d'eau salée souterraine liée à l'étang de l'Or grâce à l'eau douce en surface.
- Prévenir le risque inondation en favorisant le libre écoulement des eaux.

5- Commentaires

Le réseau de roubines joue un rôle essentiel pour l'équilibre écologique et paysager de ce territoire, puisqu'elles permettent des échanges avec les milieux environnants (zones humides, cours d'eau, étang). Leur comblement constitue un frein au libre écoulement des eaux naturelles et accentue le risque d'inondations dans un secteur sensible. Le respect de la législation en vigueur est un gage de réduction des dysfonctionnements du réseau hydraulique et d'utilisation optimale de la ressource en eau.

Des actions de sensibilisation des populations aux problèmes de l'eau et de l'étang encourageraient la mobilisation des acteurs d'un milieu si sensible et menacé de dégradation.

PETIT GUIDE DU CABANIER

1 - Est-il possible de procéder au comblement d'une roubine pour en permettre le franchissement?

Que l'on soit propriétaire ou non d'une parcelle traversée par une ou plusieurs roubines, **tout comblement est interdit** tant pour des raisons de libre écoulement des eaux que pour la préservation du site. Seule la réalisation, après autorisation, d'un aménagement de type passerelle ou busage est possible. De la sorte, l'écoulement des eaux et le respect du site sont garantis et les besoins de chacun satisfaits (voir p. 18 à 21 : Le réseau hydraulique).

2 - En tant que propriétaire d'une parcelle, est-ce que je dois entretenir le réseau de roubines qui traverse ma propriété?

La charge d'entretien d'un chemin d'eau est liée à la propriété de son lit. Son **entretien est une nécessité**. La principale tâche consiste à débarrasser le lit de tout ce qui peut nuire à la libre circulation des eaux (herbes, vase, arbres) et à veiller au bon état des berges. Le réseau hydraulique des roubines est de grande importance et contribue à l'équilibre naturel du site. De manière générale, que l'on soit occupant ou simple usager de l'étang, son devenir reste étroitement lié à la mobilisation de chacun (voir p. 18 à 21 : Le réseau hydraulique).

3 - Ma cabane se situe dans le périmètre du site classé, quelles sont les obligations qui en découlent?

Le site de l'étang de l'Or a été classé par un décret en Conseil d'Etat en date du 28 décembre 1983. A ce titre il bénéficie d'une large protection. Tout aménagement réalisé dans le périmètre du site ne doit en aucun cas modifier ou détruire l'état ou l'aspect des lieux. **Tous les travaux susceptibles de porter atteinte au site sont soumis à autorisation** préfectorale ou ministérielle, après consultation de la Commission départementale des Sites Perspectives et Paysages. Cette procédure contraignante demeure indispensable pour éviter tout risque de dérive et d'altération de l'état des lieux (voir p. 27 : règlements et servitudes).

4 - Avant tous travaux à entreprendre, qui dois-je informer?

- En site classé : Le classement du site instaure une **servitude d'utilité publique**, opposable aux tiers qui doit être annexée au plan d'occupation des sols de la commune. Le service urbanisme de la Mairie de Mauguio orientera vos démarches et demandes d'autorisation.
- Hors site classé : Quelle que soit la nature des travaux à entreprendre, qu'ils soient d'entretien ou de construction (y compris clôtures), à partir du moment où ils modifient l'aspect extérieur de la construction, ceux-ci doivent faire l'objet d'une **autorisation**. Il est indispensable de prendre contact avec le service urbanisme de la commune, compétent pour analyser votre demande d'autorisation (voir p. 29 et 30 : procédure avant travaux).

PETIT GUIDE DU CABANIER

5 - Une simple réfection de toiture oblige t-elle à une mise aux normes PPR automatique?

La réfection de toiture fait partie des travaux d'entretien, de rénovation, de réhabilitation autorisés dans et hors site classé. L'objectif étant de maintenir et d'améliorer le bâti existant, les dispositions du PPR (approuvé le 16 mars 2001) autorisent les travaux d'entretien et de gestion courants sans qu'il soit pour autant nécessaire d'effectuer simultanément une mise aux normes PPR du bâti existant.

6 - L'extension d'une «cabane», hors site classé, est-elle possible?

L'extension d'une «cabane» n'est pas autorisée.

Malgré le caractère inconstructible de la zone ND et en raison de la présence de «cabanes» antérieure à tous les règlements, la municipalité a établi une règle spécifique à cette zone : NDa, dans le souci de ne pas «pénaliser» les résidents en figeant définitivement les constructions.

Ne seront autorisés que les travaux portant sur l'entretien, l'amélioration et l'embellissement des habitations. Ainsi, tonnelles, pergolas, auvents et terrasses couvertes participant à l'embellissement des cabanes pourront être autorisés.

Toutefois, **ces aménagements ne devront en aucun cas se transformer en vérandas ou pièces habitables.** Un suivi photographique sera réalisé annuellement par la municipalité (voir p. 50 : POS).

7 - La reconstruction d'une «cabane» tombée en ruine ou démolie est-elle possible?

La reconstruction d'une «cabane» tombée en ruine est interdite, le secteur autour de l'étang de l'Or étant classé en **zone ND du POS actuel**. En vertu de l'article 123-18 du code de l'urbanisme, ces zones sont *à protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques (ici les inondations) ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

8 - Ma «cabane» tombe en ruine, que dois-je faire des gravats de ruine?

Le propriétaire d'une «cabane» tombée en ruine ou démolie est tenu d'emporter les gravats qui constituent des déchets au sens de la loi du 15 juillet 1975 modifiée. Le propriétaire est responsable de l'élimination des gravats de ruine présents sur sa parcelle et doit de ce fait les emporter jusqu'aux endroits destinés à les recevoir (voir p. 42 : ruines et constructions menaçant ruine).

PETIT GUIDE DU CABANIER

9 - Lors d'une réfection de toiture est-il possible de changer la hauteur au faîtage?

Le POS actuel de la commune autorise une hauteur de 5 mètres au faîtage à partir du terrain naturel. La hauteur du faîtage (point le plus haut du toit) lors d'une réfection de toiture ne doit pas changer. Seule la pente du toit peut être modifiée, à condition de rester comprise entre 25% et 30%.

Il est important de rappeler que les décrochements de toiture et les toitures-terrasses sont interdits (voir p. 51 : hauteurs des cabanes).

10 - Est-ce que je peux ajouter à ma «cabane» une terrasse couverte ou un auvent?

- En zone ND du POS : tout aménagement de ce type est interdit, du fait du classement en zone ND du POS.

- Hors site classé : Les terrasses couvertes et auvents sont autorisés à condition d'utiliser des matériaux qui préservent au mieux "l'esprit cabanier". Ces aménagements ne doivent en aucun cas être transformés en véranda ou en pièce habitable. Une déclaration de travaux reste indispensable avant toute entreprise (voir p. 36 : espaces annexes: tonnelles, pergolas, auvents, terrasses).

11 - Qu'en est-il de l'entretien des jardins et constructions présents autour des «cabanes»?

Dans les secteurs de forte cabanisation et d'activités (le secteur du Salaison), l'entourage des «cabanes» doit être maintenu propre dans un souci de respect du voisinage, d'esthétique, de préservation de la qualité et de l'intégrité du site de l'étang. Les constructions diverses de type niches, volières, affûts, WC, serres, abris-jardins, abris-bateaux, garages présents sur le site doivent être entretenus par leurs propriétaires ou usagers afin d'éviter toute transformation en décharge sauvage ou dégradation volontaire (voir p. 41 : abords).

12 - Est-ce que je peux occuper le domaine public sans autorisation?

Toute occupation du domaine public est interdite. Il est vrai que certains cabaniers l'occupent comme «jardins de derrière», sans le clôturer et entretiennent en contrepartie les berges de la rivière. D'autres par contre, y implantent des installations plus imposantes que de simples bancs ou bacs à fleurs améliorés. Ils empiètent sur le domaine public pour aménager des abris-voitures, réserves de bois, remises ou autres. Il faut rappeler que l'existence d'une tolérance à l'égard de ces occupations, n'enlève rien au fait que l'Administration est en droit de condamner le contrevenant à une amende ainsi qu'à l'enlèvement de ses installations.

13 - En tant qu'habitant du site, est-ce que je peux jouer un rôle pour inciter le visiteur au respect des lieux?

La participation des acteurs riverains de l'étang est primordiale.

L'étang est un espace fragile. Les hommes de ce territoire se battent pour vivre de leurs spécificités et les faire perdurer. Mais l'attrait touristique de ce pays, ses particularités augmentent de plus en plus la fréquentation du public et aiguissent sa curiosité. Les habitants du site sont à ce titre les premiers témoins, mais aussi les mieux placés pour informer, expliquer et sensibiliser les visiteurs au respect de la vie de et dans l'étang. Certaines règles élémentaires ont parfois besoin d'être rappelées. Les riverains de l'étang peuvent à leur manière contribuer activement à sauvegarder l'équilibre et la richesse de ce milieu. Marais et étangs sont une corne d'abondance. Le gibier s'y réfugie, les poissons viennent s'y nourrir et grandir, les oiseaux s'y reposent, s'y nourrissent et y nichent dans la quiétude. La présence de visiteurs ne doit plus être perçue uniquement comme source de nuisances et l'impression d'une «invasion du territoire». Cela réclame l'effort et la mobilisation de chacun, que l'on soit habitant, usager ou simple promeneur.

14 - Est-ce que je peux repeindre ma «cabane» comme je le veux?

- Murs de façades : L'entretien ou la réfection des façades, à partir du moment où ils modifient l'aspect extérieur de la construction doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation du site classé, pour les «cabanes» incluses dans le périmètre du site classé. En dehors de ce périmètre, une déclaration de travaux reste cependant obligatoire. La teinte des enduits des murs de façades devra, de préférence, s'inspirer du nuancier proposé en page 34 du présent cahier de recommandations architecturales et paysagères (voir p. 34 : murs de façades).

- Portes, fenêtres, volets : L'entretien des menuiseries, portes, volets peut être réalisé sans déclaration préalable de travaux. Les couleurs ont une grande importance dans l'ambiance cabanière. Le choix des teintes est libre et laisse la part belle à l'inspiration du propriétaire (voir p. 33 : portes, fenêtres, volets).

15 - Quelle est la «cabane idéale» au regard du site de l'étang de l'Or?

La «cabane» présente des formes simples, volume sur plan carré ou rectangulaire recouvert d'un toit à deux pentes d'inclinaisons identiques de préférence en tuiles de terre cuite. Trône en son sommet une girouette chahutée par la brise marine. Les murs de façades conjuguent la mixité des matériaux et des couleurs. Les portes, fenêtres et volets laissent une large part au bois peint de couleur.

Attenante à la construction, une tonnelle ou pergola végétalisée apporte une pointe de fraîcheur si précieuse sous le soleil estival. Point de clôture maçonnée autour de cette «cabane» où le regard du cabanier peut se perdre dans l'étang.

BIBLIOGRAPHIE

1- ETUDES

Paysages et environnement

- "L'étang de l'Or sera-t-il détruit ?" - Dominique Temple.-
- "Site des berges et de l'étang de Mauguio" - ATR - 1979
- "Les espaces lagunaires du Languedoc-Roussillon : connaissance et aménagement" - secrétariat d'Etat auprès du premier ministre chargé de l'environnement et de la prévention des risques technologiques et naturels majeurs - Conseil Régional Languedoc Roussillon - 1990.
- "Dynamique des paysages végétaux le long des rives nord et nord-est de l'étang de Mauguio" Bertrand Delplanq Université Paul Valéry -1992.
- "Berges Nord de l'étang de l'Or" - Etude préalable à l'aménagement et à la gestion - Conseil Général - IARE - janvier 1993.
- "Amélioration des performances des stations d'épuration du bassin versant" - Syndicat mixte de gestion de l'Etang de l'Or - juin 1994.
- "Etude préalable à la mise en œuvre d'un plan de gestion" - Florence Aldebert, Catherine Cazenave, Université Paul Valéry - Syndicat mixte de gestion de l'étang de l'Or - septembre 1994.

- "Rives Nord de l'étang de l'Or" - gestion de la fréquentation et protection du milieu - commune de Mauguio, Med Wetsyndicat mixte, IARE, Life Ministère de l'Environnement - juin 1996 .
- "La nature méditerranéenne en France : les milieux, la flore, la faune" - Les Ecologistes de l'Euzière - Delachaux et Niestle - 1997.
- "Etang de l'Or contrat de baie - dossier d'agrément provisoire" - syndicat mixte de gestion de l'étang de l'Or - décembre 1997.
- "L'environnement en Languedoc-Roussillon" Préfecture de la Région Languedoc Roussillon - DIREN Languedoc Roussillon - 1998.

Cabanes

- "Etat du bâti aux cabanes" - Association des cabanes du Salaison - 1991.
- «Les cabanes du Salaison» - Mauguio Carnon - Document de synthèse - " U " Françoise Fabre Roucaute, architecte urbaniste - 1993.
- "Les cabanes de l'Arnel - site classé" Palavas-les-Flots - Histoire et approche Ethnologique - prescriptions architecturales et paysagères. CAUE de l'Hérault - juillet 1997.
- «La cabane Poétique de l'enchevêtrement» Diplôme d'architecture - EALR - Philippe Ludo - septembre 1999.

2- OUVRAGES GENERAUX

- "L'étang de l'Or" Gaston Baissette - Les Presses du Languedoc - 1945.
- «Cahiers des plantations» AALR - 1967.
- «Paysages et végétaux de l'Hérault» CAUE - 1993.
- "Curiosités aux portes de Montpellier" Tome 1 Cécile et Jean-Michel RENAULT - Les créations du Pélican - 1995.
- "Raconte moi... les cabanes du Salaison" Cercle archéologique melgorien - mairie de Mauguio 1997.
- «Paysage, pollens et santé» CAUE - 1999.

3- OUVRAGES CODIFIES

- Code rural
- Code de l'urbanisme
- Code de l'environnement

4- REVUES - PRESSE

- Revue "Calades" Cap Cabanes n° 158 mars 1995.
- "L'Or infos" n° 1-2-3-4 - Syndicat mixte de gestion de l'étang de l'Or - janvier 1997--> janvier 2000.
- Guide de découverte "Sur le chemin du cabanier" - mairie de Mauguio - Syndicat mixte de gestion de l'étang de l'Or. 1999.

DIREN LANGUEDOC -ROUSSILLON

420, allée Henri II de Montmorency
34965 MONTPELLIER CEDEX
Tél : 04 67 15 41 41

MAIRIE DE MAUGUIO-CARNON

Place de la Libération BP 20
34132 MAUGUIO CEDEX
Tél : 04 67 29 05 00

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

Parquet du Procureur de la République
Place Pierre Flotte
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 12 60 00

CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Hérault)

19, rue Saint-Louis
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 13 37 00

DDE (Direction départementale de l'équipement)

520, allée Henri II de Montmorency
34064 MONTPELLIER CEDEX 02
Tél : 04 67 20 50 00

SDAP (Service départemental de l'architecture et du patrimoine)

5, Enclos Tissier Sarrus
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 06 81 21

DRAC (Direction régionale des affaires culturelles)

5, rue Salle l'Evêque
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 02 32 00

CONSERVATOIRE DU LITTORAL

165, rue Paul Rimbaud
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 99 23 29 00

SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'ETANG DE L'OR

Chemin des Trois Ponts
34400 LUNEL-VIEL
Tél : 04 67 71 10 58

SIVOM DE L'ETANG DE L'OR

Place Pierre Mendès France
34130 MAUGUIO
Tél : 04 67 12 35 02

E I D (Entente interdépartementale pour la démoustication)

Chemin des Trois Ponts
34400 LUNEL VIEIL
Tél : 04 67 71 15 18

ASSOCIATION DES CABANES DU SALAISON

Cabanes du Salaison
34130 MAUGUIO
Tél : 04 67 29 50 82

Ce document a été réalisé au sein du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement de l'Hérault en étroite collaboration avec la DIREN Languedoc-Roussillon et les services de la mairie de Mauguio par :

Monsieur Michel Bidegain, architecte-urbaniste,
Mademoiselle Marion Clarisse, juriste,
sous la responsabilité de Madame Michèle Bouis, architecte-urbaniste, directrice-adjointe du CAUE.

Nous remercions toutes les personnes qui ont contribué à faciliter ce travail :

Monsieur le procureur-adjoint Planchon
Monsieur Michel Bacala,
Monsieur Yvon Pradeilles et ses adjoints,
Madame Sylvette Dumas du Service Urbanisme de la mairie de Mauguio,
Messieurs Lionel Etasse et Bruno Vives du Service Environnement de la mairie de Mauguio
Monsieur Marc Esteben, inspecteur des sites à la Direction Régionale de l'Environnement Languedoc-Roussillon.
Les représentants de l'association «Les cabanes du Salaison».

annexe 9 – patrimoine archéologique (liste des sites archéologiques recensés)

PREFECTURE DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON



Direction Régionale
des Affaires Culturelles
Languedoc-Roussillon

Service régional de l'Archéologie

Montpellier, le 2 juillet 2002

Affaire suivie par : **Guy Pouzolles**
Ligne directe : 04 67 02 32 67

N/Réf. : GP/FL/02/1883

Direction Départementale de l'Équipement
Service des collectivités Locales
520, Allée Henry II de Montmorency
34 064 Montpellier cedex 2

Objet : MAUGUIO - Révision du Plan Local d'Urbanisme

P.J. : annexe 1 - localisation des sites archéologiques (carte 1/25000)
Annexe 2 - textes de loi portant réglementation du patrimoine archéologique

N.B: le zonage relatif au décret d'août 89 est en cours d'élaboration

AVIS DU CONSERVATEUR RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE

En application de l'article L.121-2 du nouveau code de l'urbanisme, vous avez bien voulu me consulter sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune citée en objet. Je vous prie de trouver, ci-dessous, les éléments concernant le patrimoine archéologique :

PORTÉS A LA CONNAISSANCE (cf. carte IGN annexe 1) :

Cet inventaire et la carte des sites archéologiques reflètent l'état actuel des connaissances, ils ne préjugent en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

site no : 1	CABANES DE TONNERRE I	bronze final et âge du fer 1
Coordonnées du centre du site X = 737.510		Y = 3145.960 rayon = 30m
site no : 2	CABANES DE TONNERRE II	chalco - bronze final et âge du fer 1
Coordonnées du centre du site X = 737.620		Y = 3145.920 rayon = 30m
site no : 3	SAINTE CHRISTINE	cimetière du haut moyen âge
Coordonnées du centre du site X = 734.100		Y = 3145.950 rayon = 100m
site no : 4	SAINT MARTIN	cimetière à inhumation du moyen âge
Coordonnées du centre du site X = 737.450		Y = 3147.590 rayon = 30m
site no : 5	MAUSSAN	cimetière du haut moyen âge
Coordonnées du centre du site X = 734.825		Y = 3148.200 rayon = 30m

site no : 6	PASSAGE DE LA CADOULE	villa bas empire
Coordonnées du centre du site X = 736.750		Y = 3148.800 rayon = 200m
site no : 7	RUE PEYRE-BLANQUE	cimetière du moyen âge
Coordonnées du centre du site X = 733.880		Y = 3147.910 rayon = 70m
site no : 8	LA MOUGERE	cimetière du haut moyen âge
Coordonnées du centre du site X = 731.390		Y = 3144.660 rayon = 30m
site no : 9	GOURDANSUS	construction circulaire
Coordonnées du centre du site X = 734.850		Y = 3146.025 rayon = 30m
site no : 10	CARIGNAN	gallo-romain
Parcelle: O1 287		
Coordonnées du centre du site X = 732.370		Y = 3147.140 rayon = 30m
site no : 11	SAINTE CHRISTINE	haut et bas empire
Parcelle: L1 347		
Coordonnées du centre du site X = 734.170		Y = 3145.830 rayon = 30m
site no : 12	CARIGNAN	Fontbousse , haut et bas empire
Parcelles : O244, 245, 246 et 247		
Coordonnées du centre du site X = 733.085		Y = 3146.945 rayon = 30m
site no : 13	LE BOUSQUET I	haut et bas empire
Parcelles : J1: 381. 383. 384. 385. 1112. 1120 et 79 3		
Coordonnées du centre du site X = 736.400		Y = 3146.880 rayon = 30m
site no : 14	LES QUILLOTS	bâtiment médiéval
Coordonnées du centre du site X = 734.375		Y = 3146.075 rayon = 30m
site no : 15	LES FOURMIEUX	cimetière médiéval
Parcelles : L1 74 et 75		
Coordonnées du centre du site X = 734.900		Y = 3145.950 rayon = 30m
site no : 16	BENTENAC	gallo-romain
Parcelles :K2 :de 311 à 315		
Coordonnées du centre du site X = 735.580		Y = 3146.080 rayon = 30m
site no : 17	LE TOS	villa du haut empire
Parcelles : J1: 137. 138. 141. 142. 144. 147. 1126 et 1451		
Coordonnées du centre du site X = 736.960		Y = 3146.530 rayon = 30m
site no : 18	LA LAUZERDE	haut et bas empire
Parcelle: E1 633		
Coordonnées du centre du site X = 734.040		Y = 3148.790 rayon = 30m
site no : 19	LES PILES + LES TREIZE CAIRES I. II	romain et moyen âge
Parcelles : B1 162. 163.164. de 183 à 190. 369. 375a. 375b et 376		
Coordonnées du centre du site X = 736.480		Y = 3148.440 rayon = 30m
site no : 20	ARNASSERE III	haut et bas empire
Parcelles : K1 43 et 48		
Coordonnées du centre du site X = 734.180		Y = 3147.205 rayon = 30m
site no : 21	ARNASSERE II	haut et bas empire
Parcelle: K1 31		
Coordonnées du centre du site X = 734.075		Y = 3147.375 rayon = 30m
site no : 22	AIRES DE SAINT JACQUES	haut moyen âge
Parcelle: B1 60		
Coordonnées du centre du site X = 735.750		Y = 3147.430 rayon = 30m

site no : 23 MAUSSAN III haut empire
 Parcelles : D1 - 197 et 208
 Coordonnées du centre du site X = 734.780 Y = 3148.335 rayon = 30m

site no : 24 LES ARENES cimetière post romain
 Parcelle: 723
 Coordonnées du centre du site X = 734.915 Y = 3147.450 rayon = 30m

site no : 25 MOUGERE II aire de dolia -haut empire
 Coordonnées du centre du site X = 731.140 Y = 3144.410 rayon = 30m

site no : 26 LA CLAUSADE I haut empire
 Parcelle C1 249
 Coordonnées du centre du site X = 735.680 Y = 3149.175 rayon = 30m

site no : 27 LA CLAUSADE II haut empire
 Coordonnées du centre du site X = 735.675 Y = 3149.095 rayon = 30m

site no : 28 St MARCELI LE NEUF haut et bas empire
 Parcelle M 61 ?
 Coordonnées du centre du site X = 732.352 Y = 3144.502 rayon = 30m

site no : 29 COURCOUNAIRES I bas empire haut moyen âge
 Parcelle: O 161
 Coordonnées du centre du site X = 733.720 Y = 3146.660 rayon = 30m

site no : 30 CARIGAN I haut empire
 Parcelles : O1 235
 Coordonnées du centre du site X = 732.480 Y = 3147.080 rayon = 30m

site no : 31 CHEMEN DE PEROLS III. IV haut et bas empire
 Parcelles : O -351, 352, 354
 Coordonnées du centre du site X = 733.135 Y = 3145.845 rayon = 30m

site no : 32 St MARCEL II LE VIEUX bas empire haut moyen âge
 Parcelle M 62
 Coordonnées du centre du site X = 731.785 Y = 3144.340 rayon = 30m

site no : 33 LA MOTTE
 Protection juridique : classement site le 17/09/1992
 Coordonnées du centre du site X = 735.045 Y = 3147.540 rayon = 30m

site no : 34 MAS DE POLOQUI I haut empire
 Parcelle H1- 278
 Coordonnées du centre du site X = 731.210 Y = 3147.140 rayon = 20m

site no : 35 MEZOULS V ET VII église du haut moyen âge
 Parcelles : H1 158 et H2 243
 Coordonnées du centre du site X = 731.570 Y = 3147.770 rayon = 20m

site no : 36 MEZOULS IV haut empire
 Parcelles : H2 - 187 et 188
 Coordonnées du centre du site X = 731.700 Y = 3147.625 rayon = 20m

site no : 37 LALLEMAND I. II ET III haut moyen âge
 Parcelle E3 430
 Coordonnées du centre du site X = 734.330 Y = 3148.750 rayon = 20m

site no : 38 PETIT PEYRE BLANQUE I ET II villa haut empire
 Parcelles : E2 -393, 394 et 671
 Coordonnées du centre du site X = 733.540 Y = 3148.530 rayon = 20m

site no : 39 PEYRE BLANQUE I ET II haut empire
 Parcelles : E2 - 55 et 56
 Coordonnées du centre du site X = 733.570 Y = 3149.150 rayon = 20m

site no : 40 AUROUX I. II ET III haut et bas empire
 Parcelle: I1 11
 Coordonnées du centre du site X = 732.255 Y = 3148.945 rayon = 20m

site no : 41 SQUARE DE LA VICTOIRE
 Parcelle A 251
 Coordonnées du centre du site X = 734.975 Y = 3147.555 rayon = 30m

site no : 42 BORNAGE DU BOIS DU LIMOUSIN moderne contemporain
 Parcelle 226
 Coordonnées du centre du site X = 730.075 Y = 3145.965 rayon = 30m

site no : 43 TRIDE chalcolithique
 Parcelle B1 26
 Coordonnées du centre du site X = 733.250 Y = 3147.560 rayon = 30m

site no : 44 LA FONT DE MAUGUIO village fontbouisse
 Parcelles : B1 - 101 et 274
 Coordonnées du centre du site X = 735.780 Y = 3148.060 rayon = 30m

site no : 45 LE BOUSQUET I chalcolithique
 Parcelles : J1-420 et 421
 Coordonnées du centre du site X = 735.915 Y = 3147.225 rayon = 30m

site no 46 LE TOS I et II néo ou chalcolithique
 Parcelles : J1- 52, 53 et 54
 Coordonnées du centre du site X = 737.250 Y = 3146.620 rayon = 30m

site no : 47 FONTGARANE I chalcolithique
 Parcelles : K2 -374 , 380 et 381
 Coordonnées du centre du site X = 735.100 Y = 3146.415 rayon = 30m

site no : 48 PETRUSSE I fontbouisse
 Parcelle J2 666
 Coordonnées du centre du site X = 737.760 Y = 3147.200 rayon = 30m

site no : 49 LA COUARCHE II néo ou chalco
 Parcelles : L - 697, 698 et 699
 Coordonnées du centre du site X = 733.580 Y = 3144.785 rayon = 30m

site no : 50 MAUSSAN. LES GABIANS II chalcolithique
 Coordonnées du centre du site X = 734.850 Y = 3148.150 rayon = 30m

site no : 51 ARNASSERE Vhabitat fontbouisse
 Parcelle K1 58
 Coordonnées du centre du site X = 734.640 Y = 3147.145 rayon = 30m

site no : 52 MAISON CASTANIER/REY médiéval
 cadastre : 1994 Parcelle: CA 196
 Protection juridique : inscription à l'ISMH le 11/03/1964
 Coordonnées du centre du site X = 735.100 Y = 3147.500 rayon = 30m

site no : 53 CLAUNEPERE néo récent, chalcolithique, gallo romain, et haut moyen âge
 Coordonnées du centre du site X = 735.615 Y = 3146.995 rayon = 30m

site no : 54 LA CAPOULIERE JARDINS DU BOUSQUET
 Parcelles : B5 MULT
 Coordonnées du centre du site X = 735.750 Y = 3147.250 rayon = 30m

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :

Cette commune a 2 sites (n°33 et n°52) inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (loi de 1913) ou au titre des Sites (loi de 1930).

DEMANDE D'ANNEXE ARCHÉOLOGIE :

J'ai l'honneur de vous demander, en application de l'article L. 121-2 du nouveau code de l'urbanisme, qu'apparaissent sur les documents du plan local d'urbanisme, au titre des informations utiles :

- D'une part la liste (ci-dessus) et la carte des sites archéologiques
- D'autre part les rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal (loi validée du 27 septembre 1941 ; article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme ; loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ; décret 2002-89 du 16 janvier 2002 ; loi du 15 juillet 1980 (article 322.2 du code pénal).

En effet, le Service régional de l'Archéologie exerce sa mission de conservation du patrimoine archéologique dans le cadre de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 452092 du 13 septembre 1945, de l'article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme, de la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 ; décret 2002-89 du 16 janvier 2002 ; et du décret n° 93-245 du 25 février 1993.

L'attention de Mmes et MM. les Maires est attirée sur le fait que la délivrance d'un permis d'urbanisme sur un terrain comportant un site archéologique, porté à leur connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune.

INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME

En application de la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et n° 2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques sensibles ;
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier Z.A.C.), dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

ASSOCIATION À L'ÉLABORATION DU P.L.U

Je souhaite être associé à l'élaboration du plan local d'urbanisme, afin d'émettre un avis sur le projet de PLU arrêté, en application de l'article L 123-9 du nouveau Code de l'urbanisme.

P/le Préfet et par délégation
P/le Directeur régional des Affaires Culturelles
Et par autorisation

Xavier Guthertz



Conservateur régional de l'Archéologie

Copie : SDAP

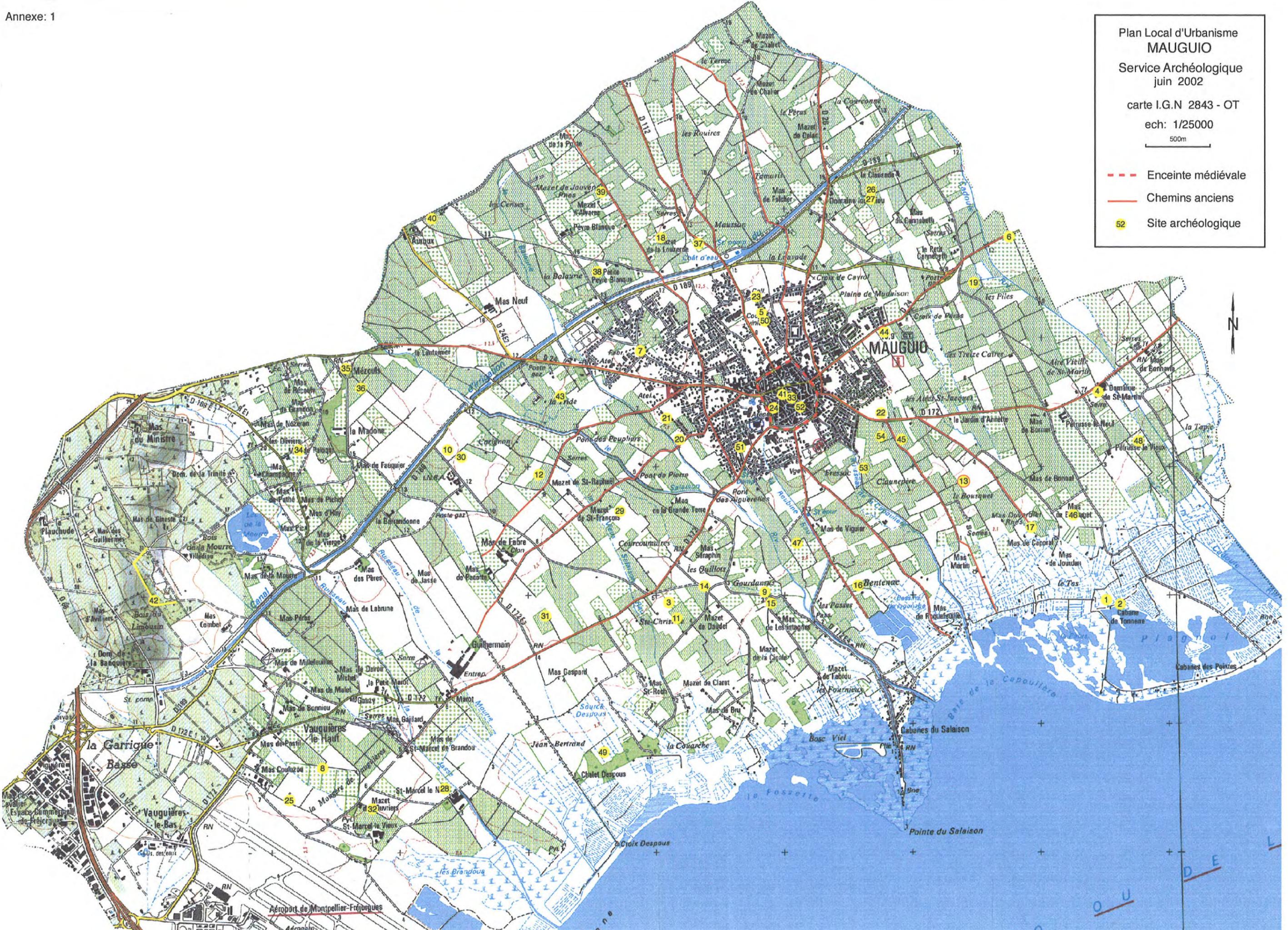
Plan Local d'Urbanisme
MAUGUIO
Service Archéologique
juin 2002

carte I.G.N 2843 - OT

ech: 1/25000

500m

- Enceinte médiévale
- Chemins anciens
- 52 Site archéologique



annexe 10 – application de l'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement – article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

article L.111-1-4 en vigueur (version du 1 Juillet 2006) :

- modifié par l'ordonnance n° 2004-637 du 1 juillet 2004 art. 28 II (JORF 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006)
- modifié par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200 (JORF 24 février 2005)

Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Titre I : Règles générales d'utilisation du sol

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

article L.111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

annexe 11 – prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES

RELATIVES AUX CONTRAINTES LIEES A L'ACCESSIBILITE DES ENGINS DE SECOURS ET A L'ORGANISATION DE LA DEFENSE INCENDIE

P.L.U. DE LA COMMUNE DE MAUGUIO

ACCESSIBILITE :

1 - Afin de permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, les voiries devront avoir les caractéristiques minimales ci-après :

- largeur minimale de la bande de roulement : 3,00 mètres, (bandes réservées au stationnement exclues),
- force portante pour un véhicule de 130 kilo-Newtons (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres),
- rayon intérieur des tournants 11 mètres minimum,
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur.

1.1. - En ce qui concerne tous les nouveaux projets de réalisation d'établissements recevant du public ou d'établissements classés pour la protection de l'environnement, le nombre et la largeur des voies de circulation seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de la catégorie de l'établissement, lors de l'examen des dossiers d'autorisation d'exploiter ou de permis de construire.

1.2. - Point de retournement : lorsqu'un projet de voirie en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, (ex. projet de lotissement), est destinée à desservir exclusivement des habitations de 1^{ère} ou 2^{ème} famille, le S.D.I.S. imposera au concepteur du projet de prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement utilisable par les véhicules d'incendie.

Les voiries en impasse destinées à desservir tous les autres types de projets d'urbanisme ne sont pas admises.

Cette plate-forme, (Té de retournement, placette circulaire) doit comporter des tournants dont le rayon intérieur doit être \geq à 11 mètres et le rayon extérieur \geq 15,5 mètres(*).

(* Calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur largeur de: 15/11 soit 1,36m = au total : 15,36 mètres arrondis à 15,50m.

1.3. - Pour les constructions situées à plus de 80 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,50 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

1.4. - Tous les projets d'installation de bornes rétractables, de barrières ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation automobile sur les voies utilisées par les Sapeurs-Pompiers lors des interventions de secours, doivent être soumis à l'avis technique du S.D.I.S.

MOYENS DE SECOURS :

RISQUES COURANTS

2 - Les moyens de défense contre le risque courant d'incendie sont déterminés par la réglementation visée (voir dernière page de l'annexe).

Il en résulte globalement que les sapeurs-pompiers doivent pouvoir disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

Ces besoins en eau peuvent être satisfaits soit, à partir du réseau de distribution existant, soit à partir de points d'eau naturels ou artificiels.

La densité d'implantation, la distance entre deux hydrants(*) et entre l'hydrant et le risque courant à couvrir, la simultanéité des débits sur 2 hydrants successifs sont déterminés dans les prescriptions techniques particulières ci-après, en fonction des zones du P.L.U.

() On appelle « hydrant » un poteau d'incendie ou une bouche d'incendie.*

RISQUES PARTICULIERS IMPORTANTS

3 - Tout les nouveaux projets d'urbanisme tels que :

- les quartiers à densité d'occupation élevée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation d'exploiter,
- les établissements recevant du public (E.R.P.),
- les habitations de plus de 3 niveaux,
- les sites présentant des difficultés particulières pour l'intervention des services de secours

devront faire l'objet d'une analyse technique particulière qui sera réalisée par un instructeur désigné par le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours lors de la demande de permis de construire ou de la demande d'autorisation d'exploiter.

3.1. - Le risque important d'incendie sera alors apprécié en fonction de la nature de l'établissement ou de l'exploitation, des quantités des produits stockés ou des flux.

Les établissements à risque important sont déterminés par la réglementation, ce sont par exemple :

- les **ERP de type M et T non sprinklés**, (arrêté ministériel du 25/06/80)
- toutes les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** soumises à autorisation d'exploiter (Code de l'Environnement),
- les **entrepôts** (I.C.P.E.) soumis à simple déclaration.

Les autres établissements, sauf cas particuliers et définis comme tels par le S.D.I.S., sont à risque courant (voir le point 2).

3.2. - Lorsque l'aléa et/ou l'enjeu sont importants, et pour tous les nouveaux projets d'urbanisme cités au point 3 ci-dessus, **les besoins en eau seront définis, au cas par cas par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.)**.

3.3. – Le volume d'eau total nécessaire à l'extinction de l'incendie sera calculé par le S.D.I.S. en regard du nombre de lances nécessaires à l'extinction de la **cellule(*) la plus défavorisée**, et cela, **sur une période de 2 heures**. (Attention ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts d'hydrocarbures).

() On appelle « cellule », la superficie à défendre en cas d'incendie déterminée par la superficie au sol de la plus grande surface non recoupée au sens réglementaire du terme, soit par un mur coupe feu de degré 2 heures minimum ou un espace libre (allée) d'une largeur de 8 mètres minimum.*

3.4. - En complément des hydrants existants et en adéquation avec les possibilités du réseau de distribution d'eau, **l'implantation de nouveaux P.I. ou B.I. pourra être demandée**.

Le réseau de distribution d'eau doit être capable de fournir les **débits simultanés** nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés (voir le point 3.5 suivant) ainsi qu'éventuellement leurs **systèmes d'extinction automatique** tels que les sprinkleurs.

Lorsque le réseau de distribution d'eau ne permettra pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le S.D.I.S., il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place **d'une ou plusieurs réserves d'eau**. L'utilisation de cette solution technique doit rester exceptionnelle.

3.5. – Dans le cas du risque important, la répartition de ces hydrants et/ou des réserves d'eau nécessaires sera au minimum : (Attention ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts d'hydrocarbures).

- 1^{er} hydrant à 100 mètres au maximum de l'accès à la cellule la plus défavorisée,
- 2^{ème} hydrant obligatoire à moins de 150 mètres de ce premier point d'eau,
- distance linéaire maximale entre les hydrants : 150 mètres,
- simultanéité minimum des débits sur 3 hydrants consécutifs: 180 M³/h pendant 2 heures,
- les autres points d'eau nécessaires (hydrants ou réserves d'eau) selon le débit défini par l'étude technique du S.D.I.S. devront être situés dans un rayon de 400 mètres au maximum de l'accès principal de l'établissement concerné,
- réseau bouclé ou maillé indispensable.

EAU BRUTE

3.6. – Les ressources privées en eau, (sociétés privées de distribution d'eau brute) sauf celles exclusivement destinées à la lutte contre l'incendie, ne peuvent pas être prises en compte par le S.D.I.S. comme moyens en eau disponibles pour la lutte contre l'incendie des E.R.P., des I.G.H., des I.C.P.E.mentionnées au point 3.2 et des habitations de 3^{ème} et 4^{ème} famille.

En effet, la lutte contre l'incendie relève du service public obligatoire.

La fourniture par ces sociétés d'une prestation de distribution d'eau brute pouvant servir d'appoint à la lutte contre l'incendie ne s'inscrit nullement dans cette mission de service public et ne peut s'y substituer.

Dans tous les cas, les contrats avec ces sociétés prévoient des possibilités d'interruption de la fourniture de l'eau incompatible avec une permanence de protection.

Les ressources privées en eau constituées par les exploitants pour servir exclusivement à la défense contre l'incendie doivent faire l'objet d'une étude spécifique et d'un avis technique du SDIS.

POTEAUX D'INCENDIE

4. - Les poteaux d'incendie doivent être d'un diamètre minimum de 100^{mm} et satisfaire aux dispositions des normes en vigueur (NF S 61-213 pour les spécifications techniques et NF S 62-200 pour les règles d'installation.)

5. - Les travaux de pose (ou de déplacement) des poteaux d'incendie ne se feront qu'après consultation écrite du S.D.I.S. avec fourniture des plans appropriés. Le Chef de Centre de Secours Principal des sapeurs-pompiers de MONTPELLIER sera destinataire des certificats de conformité.

6. - Les canalisations devront, pour alimenter efficacement en débit et en pression les poteaux d'incendie considérés, être au minimum d'un diamètre de 100^{mm} et celles devant alimenter simultanément plusieurs poteaux d'incendie, être largement dimensionnées de manière à assurer le débit total correspondant.

7. - Les réservoirs (châteaux d'eau) devront contenir un volume d'eau total suffisant, et, avec la mise en œuvre éventuelle de pompes ou de sur-presseurs, permettre d'assurer au moins le débit simultané demandé des poteaux d'incendie défendant la zone considérée pendant 2 heures au minimum.

8 - Le maillage du réseau de distribution est exigé dans les zones artisanales et dans les zones urbaines centrales.

Dans les autres zones péri-urbaines le maillage du réseau de distribution est vivement souhaité par le SDIS car il évite qu'une avarie mineure élimine la défense incendie de tout un secteur.

Dans les zones rurales à habitats individuels diffus ou agricoles le maillage du réseau de distribution n'est pas imposé.

9. -- Les dépenses d'investissement et d'exploitation des hydrants du réseau public relèvent du budget général de la commune.

La vérification de la conformité constante des poteaux et bouches d'incendie aux spécifications des normes et les opérations d'entretien sont de la responsabilité de la commune en l'absence de convention de transfert de compétence vers le S.D.I.S.

Les contrôles de débit et de pression effectués régulièrement par les Sapeurs-Pompiers demeurent facultatifs et ne sont pas de nature à engager la responsabilité du S.D.I.S.

La commune devra, au fur et à mesure de l'évolution de la consommation d'eau, de la modification ou de l'extension du réseau, vérifier si celui-ci est toujours en mesure de satisfaire les besoins du service incendie.

CONSULTATION DU SDIS

10. - Le S.D.I.S. devra être consulté dans les plus rapides délais lors des projets ou travaux ayant une influence sur la distribution des secours tels que :

- Projets d'aménagement de zones,
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Établissements Recevant du Public,
- Lotissements,
- Immeubles d'habitation de plus de 3 étages,
- Camping,

- Création de voirie,
- Évolution des schémas de circulation,
- Changement de dénomination des voies,
- Modification des réseaux de distribution d'eau potable,
- Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement de poteau d'incendie.)

11. - Le maître d'ouvrage ou le gestionnaire des projets cités au point 9 fera parvenir à :

Monsieur le Directeur
Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault,
 Service Prévision départemental
 150, rue Super Nova
 34570 VAILHAUQUES,

par écrit les pièces suivantes (sous format A₃ maximum) :

- description sommaire du projet (activités, nature des produits stockés, quantité),
- plan de masse avec nom des rues, au 1/2000^{ème} ou 1/1000^{ème},
- plans du réseau Alimentation Eau Potable (AEP) réseau actuel et réseau projeté,
- procès verbal de réception des travaux pour les poteaux incendie avec mention des valeurs de pression et de débits mesurés en simultané.

Cette liste est non limitative et le S.D.I.S. pourra demander au responsable du projet de fournir d'autres pièces qu'il jugera utiles à l'étude ou à la réalisation des plans d'interventions des Sapeurs-Pompiers.

-O-O-O-O-

12 - DEBROUSSAILLEMENT :

Sans préjudice des prescriptions émises par les autres services de l'État concernés, le SDIS demande que les dispositions du Code Forestier définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie, soient respectées.

En particulier, les parties du territoire communal désignées par le Maire ou situées dans ou à moins de 200 mètres les zones sensibles définies par les services experts ou délimitées dans le Plan de Prévention des Risques naturels Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.), devront être débroussaillées et maintenues en cet état en permanence.

Les terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement concerté, de lotissements, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine doivent être débroussaillés et maintenues en cet état en permanence.

Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et leurs abords (50 mètres), devront être débroussaillés et maintenues en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillage avec emploi ou non du feu doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année.

Les dispositions des arrêtés préfectoraux permanents définissant notamment les contraintes liées à l'emploi du feu pour les opérations de débroussaillage doivent être intégralement respectées.

Le récépissé de dépôt de déclaration par les propriétaires ou ayants droits pour l'incinération des végétaux coupés ou sur pied, doit être envoyé sans délai par le Maire au Service Départemental d'Incendie et de Secours, C.O.D.I.S., (voir l'adresse au point 10.)

Le débroussaillage avec l'emploi du feu doit être effectué sous surveillance constante, sur le site même, par des personnes capables d'assurer à tout moment l'extinction du foyer.

-0-0-0-0-

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

MINIMALES EN FONCTION DU CLASSEMENT DE LA ZONE SUR LE P.L.U.

Zone urbaine centrale à usage d'habitation et d'équipements collectifs, services et activités diverses : (souvent constructions anciennes en ordre continu)

Densité minimum d'implantations des hydrants de 100 mm : 1 par carré de 4 hectares,

Distance linéaire entre 2 hydrants : **200 mètres au maximum** par les voies carrossables,

Débit minimum de chaque hydrant : **1000 litres par minute sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures**, conformément aux normes,

Distance maximale à parcourir sur un chemin praticable avec un dévidoir mobile entre un hydrant et l'accès principal du bâtiment le plus défavorisé : **150 m** par les voies carrossables,

Simultanéité des débits sur 2 hydrants successifs : 120 m³/h,

Réseau bouclé ou maillé indispensable.

Zone urbaine d'extension immédiate en agglomération à dominante d'immeubles collectifs, hôtels, commerces, services et bureaux (construction en ordre semi-continu) :

Densité d'implantation des hydrants : **200 mètres** de distance au maximum par les voies carrossables,

Débit minimum de chaque hydrant : **1000 litres par minute sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures** conformément aux normes,

Distance maximale à parcourir sur un chemin praticable avec un dévidoir mobile entre un hydrant et l'accès principal du bâtiment le plus défavorisé : **150 m** par les voies carrossables,

Réseau bouclé ou maillé indispensable,

Le réseau de distribution d'eau doit être capable de fournir les **débits simultanés** nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements recevant du public concerné ainsi qu'éventuellement leurs **systèmes d'extinction automatique** tels que les sprinkleurs,

La défense incendie de chacun des établissements recevant du public dans cette zone sera réalisée après avis technique du S.D.I.S. par **plusieurs hydrants**, (2 au minimum) lorsque l'analyse des risques mettra en évidence la nécessité de faire intervenir plusieurs fourgons d'incendie.

Zone urbaine à dominante de grands équipements publics ou privés

Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

Zone urbaine à dominante d'habitats individuels ou groupés et petits collectifs, de densité moyenne à faible :

Densité minimum d'implantations des hydrants de 100 mm : 1 par carré de 4 hectares,

Distance linéaire entre 2 hydrants : **200 mètres** au maximum par les voies carrossables,

Débit minimum de chaque hydrant : 1000 litres par minute sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, conformément aux normes,

Distance maximale à parcourir sur un chemin praticable avec un dévidoir mobile entre un hydrant et l'accès principal du bâtiment le plus défavorisé : **200 m** par les voies carrossables,

Réseau bouclé ou maillé indispensable.

Zone urbaine à vocation d'activités, industries, artisanats, commerces :

Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S

Zone urbaine concernée par des équipements liés au tourisme, camping caravanning :

Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.

Zones d'urbanisation future, parc d'activités, ZAE etc. :

Zone destinée à l'urbanisation à court terme : (réseaux existants),

Zone non équipée destinée à l'urbanisation à long terme : (réseaux inexistant),

Zone destinée à l'urbanisation à long terme : (réseaux inexistant),

Zone non équipée destinée à l'implantation d'activités futures,

Zone non équipée destinée à de futurs d'équipements publics : (urbanisation touristique, activités sportives ou culturelles)

Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S., au minimum identique à zone urbaine centrale en fonction des activités, des risques et des surfaces exposées. (voir également point 3.5 des prescriptions générales pour les moyens en eau exigés pour le risque important).

Zone d'habitats individuels diffus :

Défense incendie si possible par un hydrant normalisé ou si non par une réserve incendie de **120 m³ minimum** utilisable par les Sapeurs-Pompiers en tout temps et implanté à **400 mètres** au maximum du lieu à défendre,

Si plusieurs points d'eau sont nécessaires : distance linéaire entre 2 points d'eau : **300 mètres** au maximum,

Les territoires communaux comportant de nombreuses parties au couvert végétal sensible à l'incendie, bien que non soumis au décret 92-273 du 23 mars 1992, requièrent la mise en place de moyens de secours adaptés définis par le SDIS.

Il est souhaitable d'informer les constructeurs dont le bâtiment se trouverait à plus de 100m de l'entrée normale de la parcelle de conserver un **accès de 3m** de largeur, de 3,50m de hauteur et à la surface portante de nature à supporter le passage d'un engin de secours.

En effet, si les véhicules de Sapeurs-Pompiers ne peuvent pénétrer sur une parcelle à cause d'une largeur d'accès insuffisante, le temps d'intervention pour feu s'en trouvera sensiblement augmenté.

Zone de richesses naturelles et économiques, agricole : (terrains réservés à l'exploitation agricole, élevage, exploitation des ressources du sous-sol, la forêt).

La réalisation de tout bâtiment lié à l'exploitation agricole doit entraîner une mise en place d'une défense incendie obligatoire par un hydrant normalisé ou une réserve incendie de **120 m3 minimum**, utilisable par les Sapeurs-Pompiers en tout temps et implanté à **400 mètres** au maximum du lieu à défendre.

Zone naturelle à protéger, plage, espace vert, coupure d'urbanisation, site naturel, paysages ou écosystèmes, protection contre les risques naturels ou les nuisances :

La réhabilitation du bâti existant dès qu'elle nécessite un permis de construire doit entraîner la mise en place d'une défense incendie identique à la zone d'habitats individuels diffus.

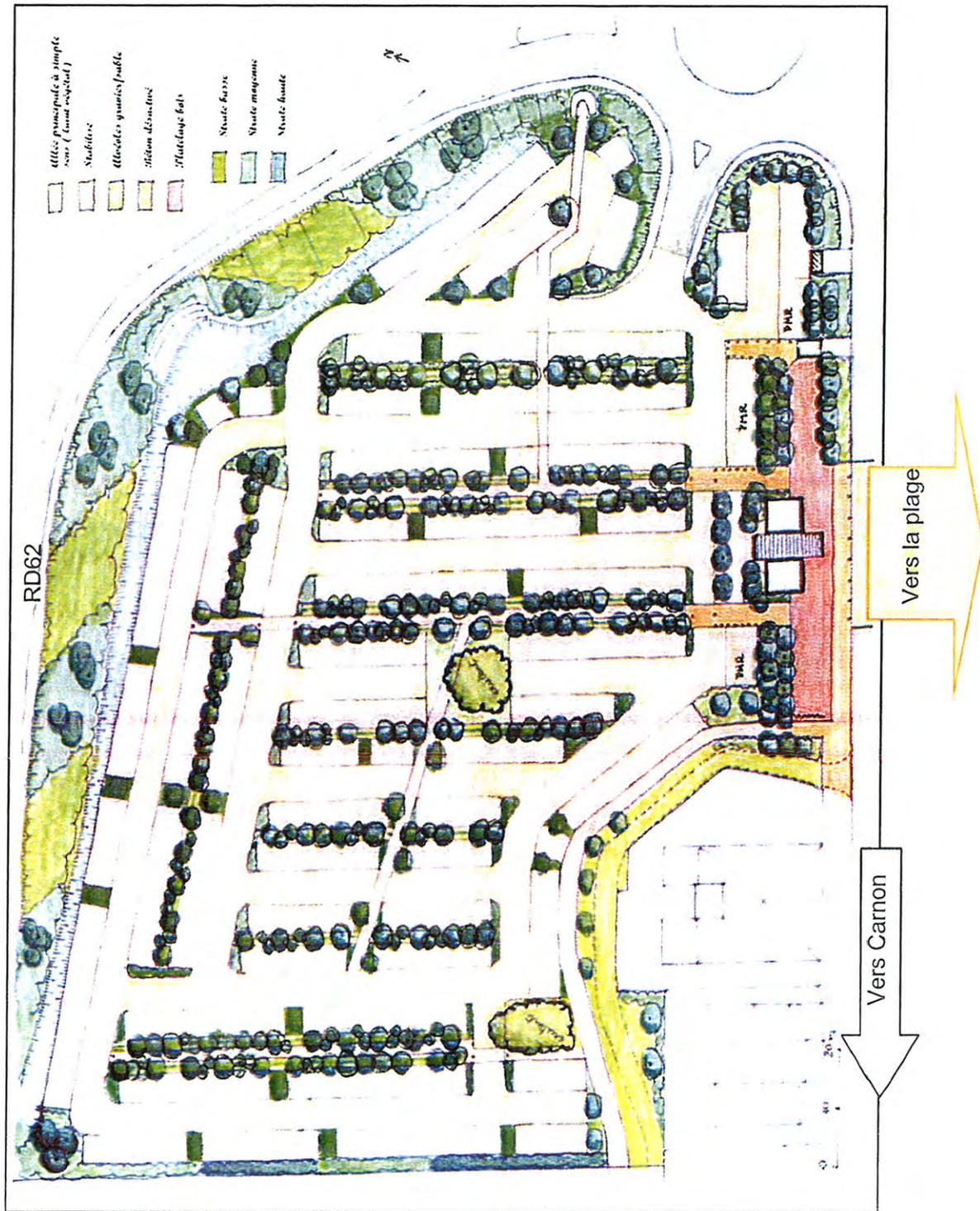
Rappel : Toutes ces zones comportant des parties boisées devront être débroussaillées et entretenues conformément au Code Forestier et à l'arrêté préfectoral du 01 juin 1982.

ZONE PREVUE PERMETTANT L'INSTALLATION D'UN CAMPING :

Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 02 juillet 1982 et du 13 mai 1996 définissant notamment les contraintes liées à l'accès des secours et les ressources en eau pour la lutte contre les incendies devront être respectées.

annexe 12 - schéma d'aménagement de l'aire de stationnement du Petit Travers (zone 1AUL)

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



annexe 13 - contrôle des démolitions et de l'édification des murs de clôture (DCM en date du 24 septembre 2007)

COMMUNE
DE
MAUGUIO

Arrondissement de
MONTPELLIER

Delibération du

Conseil Municipal

n° 150
D.G.S.

L'AN DEUX MILLE SEPT et le VINGT-QUATRE SEPTEMBRE, à dix-huit heures trente, les membres du CONSEIL MUNICIPAL se sont réunis, sous la présidence de Monsieur Yvon BOURREL, Maire, sur la convocation qui leur a été adressée le DIX-SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE SEPT.

Etaient présents :

Mmes et Ms. COTTON - LUTRAN - FABRE - VIDAL - GANIBENC - BRIOL - ALBERT :
Adjoint.

Mmes et Ms ARNAUD - BELLES - GROUSSET - LHERMET - RAYNAUD - REDON
SANCHEZ - BOUARD - CERUTI - GIMENEZ - MANS - CHABAUD - CORLAY
BOURGUET: **Conseillers.**

Absents excusés

Mmes et Ms. CAMILLIERI - CAZORLA - GINER - PRADEILLE - TISSE - VITTET -
JUN - RIVIECCIO - CROCE - BACALA - ROURE.

Procurations:

M. PRADEILLE à M. BOURREL
Mme GINER à M. FABRE
Mme CROCE à Mme BOURGUET
M. ROURE à Mme BOUARD

Mme CAMILLIERI à M. ALBERT
Melle VITTET à M. COTTON
M. BACALA à M. CHABAUD

Secrétaire de séance : Mme Elisa LHERMET

Monsieur le Maire expose que suite au décret du 5 janvier 2007 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme dont l'entrée en vigueur est fixée au 1er octobre 2007, l'application du permis de démolir et de déclaration préalable à l'édification des murs de clôtures sont restreints.

Les articles R 421-27 et R 421-12 du code de l'urbanisme permettent aux collectivités d'instituer l'obligation de solliciter un permis de démolir et de soumettre à déclaration préalable l'édification des murs clôtures.

Ces dispositions permettent de conserver un contrôle en vue de la protection de biens ou lieux particuliers, d'ensemble d'éléments du patrimoine, urbain ou paysager ou à mettre en valeur.

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

DECIDE d'instituer l'obligation de solliciter un permis de démolir pour tous travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie d'une construction et de soumettre à déclaration préalable l'édification des murs de clôtures sur la commune de Mauguio.

Certifié exécutoire,

Les formalités de publicité ayant été effectuées le 27 SEP 2007 et l'acte ayant été reçu en Préfecture le 27 SEP. 2007 Le Maire

Le Maire,

Yvon BOURREL.

