

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones AU et 0-AU, non équipées, sont destinées à l'urbanisation future à long terme.

Ces zones doivent être protégées tant que la réalisation d'équipements et/ou d'infrastructures ne sera pas intervenue pour permettre une utilisation optimale des terrains.

La zone AU, dévolue à recevoir de l'habitat ainsi que commerces, bureaux et services associés, est couverte par des orientations qui définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

La zone 0-AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du document d'urbanisme.

SECTEURS

- secteur AU* « La Valette » situé au nord.

- secteur AU* « St Symphorien » situé à l'entrée Ouest.

- secteur AU* « Le Revel » articulation rue de Revel et la RD14 qui constitue une dent creuse aux abords du centre-ville.

- secteur AU* « Le Crès » zone résiduelle située à l'Est du Centre-Ville dans laquelle, de par sa situation, il sera privilégié la création d'une résidence « sénior » en préservant, notamment, les espaces verts existants.

- deux secteurs AU(a) zones diffuses situées à l'entrée Est, concernées par de l'assainissement autonome et susceptibles d'être densifiées.

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation future exclusivement sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dédiés essentiellement à de l'habitat, sous différentes formes.

- secteur 0-AU* « Terres blanches ».

- secteur 0-AU* « Avenue de Béziers » *dont les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.*

Ces deux secteurs sont classés en tant que zone AU bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

Ces zones AU seront obligatoirement réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de s'intégrer de manière cohérente avec un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone. S'il y a phasage des opérations d'ensemble au moyen d'une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'organisation de ces secteurs devra respecter les préconisations du cahier des orientations et être compatible, dans le temps et dans l'espace, avec la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur considéré.

Voir pièce 2b – cahier des Orientations d'Aménagement et indications du plan de zonage.

Chaque secteur devra recevoir une densité d'environ 16 logements/hectare.

Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m² ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

Concernant les secteurs 0-AU :

Du fait que les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement..., existants à la périphérie immédiate au secteur, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, exceptée pour les équipements d'utilité publique (tels que réseaux, sécurité, accessibilité,...) est subordonnée à une évolution du document d'urbanisme. Cette zone n'est dès lors pas réglementée.

Elles seront menées dès que les conditions d'un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs auront été définies.

Les aménagements devront répondre à la charte technique communale annexée au présent règlement.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

AS1 – Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

PT 3 – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Int 1 – Servitudes relatives au voisinage des cimetières

EL 11 – Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dans tous les secteurs :

- Les installations et les dépôts classés pour la protection de l'environnement nuisantes ou gênantes pour le voisinage,
- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les campings et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les activités susceptibles d'être nuisantes ou gênantes pour le voisinage.

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.

2) Secteur AU(a) :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

- . Les immeubles d'habitation collective

Pour mémoire, secteur 0-AU bloqué et par conséquent non réglementé.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Par principe : les constructions et les lotissements ne seront admis que si l'opération s'intègre harmonieusement dans un schéma d'aménagement et de desserte, approuvé par la commune, et sur des terrains d'assiette dont la superficie minimale est fixée à 5000 m².

Toutefois, pour l'aménagement de fonciers résiduels de surface inférieure, une concertation avec la commune est à mener, afin de permettre ce type d'opération.

a) Principe général :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées ci-dessous (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, **en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone, et répondre à la charte technique communale annexée au présent règlement.**

- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires à la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet sur la zone.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) :

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises ou non à déclaration concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité du type commerces, services et bureaux

En outre :

- . Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

c) Cas particuliers :

En zone AU(a), sont admises les extensions des bâtiments existants dans la mesure où l'installation d'assainissement autonome est compatible avec le projet.

Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m² ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

Pour mémoire, secteur 0-AU bloqué et par conséquent non réglementé

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Tous secteurs

Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ses caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Accès

Les accès et passages visés ci-dessus doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic accédant de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation publique. Ils ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

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

Voiries

Les voies existantes :

Si non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Si ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 m pour les voies à sens unique et à 6 m pour les voies à double sens de circulation

Les voies nouvelles :

Si non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 m.

Si ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 5 m pour les voies à sens unique et à 8 m pour les voies à double sens de circulation.

2) Secteur AU* « La Valette » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Accès : branchement au niveau de la rue du stade et le chemin de la Rivière.

Voirie : création d'un axe principal transversal d'emprise minimum de 12 m.

Cheminement « doux » permettant l'accès au centre-ville, le stade et les réserves AUéq.

3) Secteur AU* « St Symphorien » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Accès : branchement au niveau du giratoire existant sur la Route départementale 14 et accès secondaire vers la rue de la Grotte.

Voiries : création de deux axes principaux perpendiculaires permettant une poursuite du maillage pour la desserte de l'urbanisation future.

Cheminement « doux » : transversaux permettant de relier les équipements structurants entre eux.

Les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.

4) Secteur AU* « Le Revel » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Accès : sur la RD14, l'implantation et sa configuration seront étudiées de façon à limiter au maximum l'abattage de platanes et en concertation avec le Conseil Général.

Sur la rue de Revel, il devra être positionné face au débouché de la rue du Flanc des Coteaux.

Voirie : création d'un axe principal reliant la RD14 à la rue de Revel.

Cheminement « doux » : à conserver au droit de la rive nord de la RD14 et à créer au droit de l'axe principal.

Les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.

5) Secteur AU* « Le Crès » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Accès : l'accès principal sera créé depuis la rue des Résistants et l'impasse du Bel Air.
Cheminement « *doux* » : à conserver et préserver en direction de la rue de Saint-Esprit.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Assainissement

1) Tous secteurs

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes. Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

2) Secteur AU(a)

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Toute construction ou installation nouvelle doit être assainie au moyen d'une filière d'assainissement autonome adaptée aux caractéristiques du terrain.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Electricité, Téléphone, Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 m de part et d'autres des ruisseaux, de 4 m de part et d'autres des fossés mères.

Déchets Ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers seront définis dans l'opération en accord avec la Commune.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1) Tous secteurs

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

2) Secteur AU(a)

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Le maintien du caractère naturel des lieux exige que les parcelles remplissent les conditions suivantes :

- pour l'édification d'une habitation isolée, la création d'un établissement à caractère public, la création d'une activité commerciale ou touristique, la superficie minimale de terrain devra être suffisante pour recevoir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome lié à la construction. A ce titre, une étude de faisabilité devra être fournie pour chaque projet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour les différents secteurs.

1) Tous secteurs

Cas général :

En bordure des voies routières ouvertes à la circulation publique, les bâtiments et installations doivent être édifiés à une distance de 5 m au moins à compter de l'alignement.

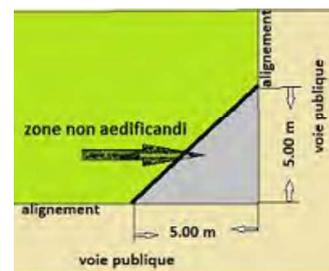
En bordure de la RD14, les bâtiments autres qu'à usage d'habitation doivent être implantés à 20 m de l'axe.

Zones non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).



Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux :

Les prescriptions de chapitre 8 du titre I sont applicables.

Cas particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

2) Secteur AU* « St Symphorien » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Le long de la RD14, entrée de ville, la façade urbaine devra être structurante et particulièrement travaillée.

3) Secteur AU* « Le Revel »:

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Le long de la RD14, la façade urbaine devra être structurante et particulièrement travaillée.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour les différents secteurs.

1) Tous secteurs, sauf AU(a)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- soit à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exclusion de la limite extérieure de l'opération.

Une seule construction annexe ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale et 8 m de longueur à mesurer le long d'une des limites séparatives pourra être admise.

2) Secteur AU(a)

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Les constructions de toute nature doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives des parcelles.

Cas particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à la limite séparative qui sera aménagée en plage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour les différents secteurs.

Tous secteurs

Les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L = H/2$).

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 m.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Tous secteurs

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour les différents secteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,50 m mesurée à l'égout des toitures (R+2).

Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I – chapitre 8 du présent règlement.

2) Secteur AU* « La Valette » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

En contre bas immédiat de l'église, comme délimité dans les orientations d'aménagement du secteur, et afin de préserver les vues sur l'édifice, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 m à l'égout (R+1).

3) Secteur AU* « St Symphorien » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement.

4) Secteur AU* « Le Crès » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

La volumétrie générale de l'opération devra préserver la silhouette du centre ancien.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**Tous secteurs**

Par leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol admises ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

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

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes (teinte ocre, pierre de Pignan...). Le blanc pur est exclu.

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

CLOTURES :**Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

Cas particulier de la frange bâti/agricole :

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité,...

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**Tous secteurs**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher de la construction.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété. Dans le cadre des lotissements, une place supplémentaire de stationnement sera prévue, par logement, sur la voie créée dans le cadre de l'opération.
- pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques 50 places de stationnement pour 100 lits.
- pour les établissements commerces, bureaux et services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Hormis pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il devra être prévu une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

ARTICLE 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Tous secteurs

Le volet paysager de tout projet devra justifier du parti pris engagé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Cas particulier de la frange bâti/agricole :

Nonobstant les dispositions édictées pour les clôtures à l'article 11, la gestion paysagère des espaces libres devra être particulièrement soignée.

2) Secteur AU* « La Valette » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié et particulièrement travaillé afin de préserver les cônes de vues sur le cimetière et l'église et d'étoffer l'assise du cimetière, par des aménagements paysagers appropriés.

3) Secteur AU* « Le Crès » :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié afin de préserver l'espace boisé situé au centre du secteur.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est de 0,50.