

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Contenu du dossier :

Pièce 1 : Exposé des motifs

Pièce 2 : Règlement

Pièce 3 : Liste des emplacements réservés

Pièce 4 : Plan de zonage (*échelle 1/2500*)

Pièce 5 : Annexe au PLU :

Arrêté préfectoral des zones de présomption de prescription archéologique (avec notice et plan)

PLU approuvé par DCM du : 03/12/2013	Modification simplifiée n°2 du PLU et modalités de concertation définies par DCM du : 15/03/2016	Dossier mis à disposition du : 08/08/2016 au 16/09/2016	Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par DCM du : 04/10/2016
---	---	---	---

MAÎTRISE D'OUVRAGE:



Mairie de Maraussan

Avenue du Général Balaman

34 370 MARAUSSAN

Tel : 04 67 90 09 20

Fax : 04 67 90 09 29

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



Bureau d'études techniques et urbanisme :

La Courondelle

58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tel : 04 67 39 91 40

Fax : 04 67 39 91 41

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.

Dans l'ensemble, cette zone présente une identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter.

SECTEURS

Cette zone est dévolue à recevoir les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

- Réhabilitation du bâti ancien et maintien de la fonction résidentielle ;
- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), bureaux, équipements publics.

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.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

PM 1 – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

AC1 – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

Int 1 – Servitudes relatives au voisinage des cimetières

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 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.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis 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 au secteur :

- Les commerces, services, bureaux (profession libérale), les activités et les installations classées, ou non, pour la protection de l'environnement, et sous réserve et aux conditions cumulatives suivantes :
 - . qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...),
 - . ET que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - . ET qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des 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 ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 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.
- Les aménagements ou extensions modérées qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

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.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Le nombre des accès sur les autres 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 exigée.

Les sorties de parcelles sur la RD 14 seront autorisées si l'accès direct est sécurisé (mention de stop, signalisation de carrefour, miroir, etc...), après avis du Conseil Général.

Voiries

Les voies privées existantes :

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles 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, elles 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 privées nouvelles :

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

Concernant les opérations d'ensemble, 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, brancardage, ordures ménagères.

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

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.

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 conformément aux dispositions du Code Civil.

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.

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.

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

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

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

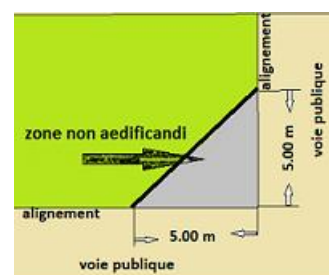
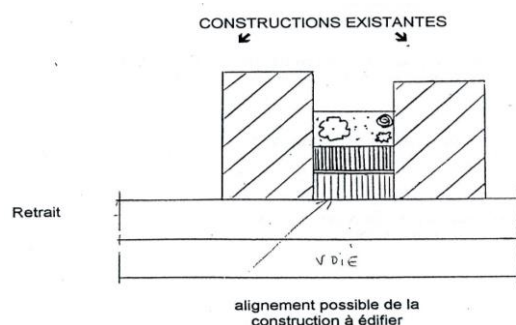
Toutefois un retrait est autorisé lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec la ou les constructions mitoyennes existantes, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci.

1.2 – Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

A l'intersection 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 égaux 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 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.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

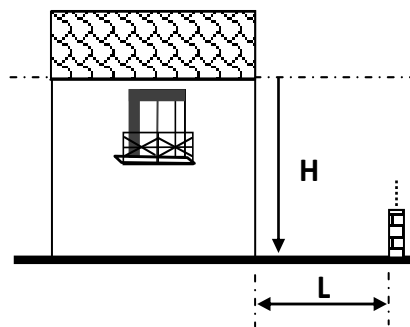
Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent :

. soit jouxter les limites des parcelles,

Ou

. si le bâtiment ne jouxte qu'une limite séparative, les constructions doivent être éloignées de l'autre limite séparative de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.



$$L = H / 2 \geq 3.00m \text{ minimum}$$

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 équivalentes en hauteur et en épaisseur, en cohérence et en harmonie pour former une unité architecturale.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

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 réduite (PMR).

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 aménagé en plage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions de toute nature, doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L=H/2$).

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 réduite (PMR).

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

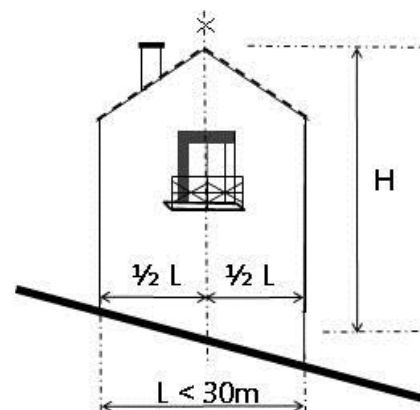
1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50%.

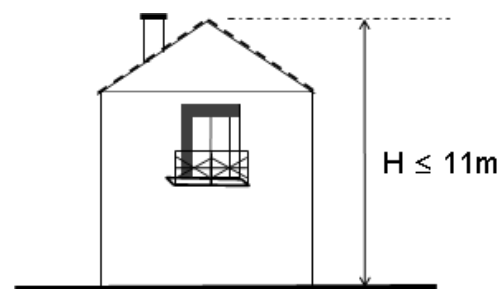
Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.



2- Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage. Pour conserver le caractère du vieux village, une tolérance peut être admise, s'il y a lieu, pour un dépassement de la hauteur maximale autorisée, en vue d'atteindre le gabarit de la construction mitoyenne la plus élevée

Cependant le dépassement doit être minime afin de respecter une ligne de perspective des faîtes et éviter des décrochements verticaux importants même si un point haut mitoyen existe.



3- Par rapport à la voie :

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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.

Pour les travaux de réhabilitation :

Toitures

La création de terrasses en toiture est autorisée dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Toutefois, les terrasses ne devront pas être visibles de la rue et un mur de 1,80 m de hauteur minimum, surmonté d'une rangée de tuiles, devra être maintenu.

Les pentes des toitures varieront de 15 à 33%.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canal ou similaire de teinte jaune pailles ou vieilles, de préférence non uniformes.

Façades

En règle générale pour les travaux de restauration, les façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux. La teinte des enduits devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération, en excluant les enduits peints blancs.

A l'occasion du ravalement des façades du bâti ancien les modénatures et les décors d'origine doivent être maintenus et mis en valeur : soubassements, corniches, bandeaux, encadrements moulurés, chaînes d'angle, génoises,...

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures (plus hautes que larges), pour tenir compte du caractère du bâti environnant.

Ouvertures

Les ouvertures doivent avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges.

La teinte des menuiseries sera une teinte traditionnelle propre au village.

Les menuiseries anciennes (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état de conservation le permet, ou remplacées à l'identique, afin de maintenir leur qualité.

Les volets avec écharpes « Z » sont interdits.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eau pluviale doivent être réalisés en zinc ou en terre cuite vernissée, les pieds de chute étant traités en fonte.

Démolitions

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- . La préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);

- . La préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable

- . Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

CLOTURES :

Principe général :

A 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, qu'elles pourront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie en prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

A cette fin, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, 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, dont au minimum une place ouverte sur la voie publique ;

- pour les constructions, ou établissement, à usage de commerces, bureaux, et services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble ;

- pour les réhabilitations de bâtiment existant :

- . aucune obligation de stationnement si la maison reste unifamiliale

- . pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

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.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut pas réaliser les emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé ou sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de l'opération projetée.

En application de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, ou à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra s'acquitter d'une participation telle que fixée par délibération du Conseil Municipal.

Il peut être dérogé sans contrepartie à l'obligation d'aménager au minimum une place ouverte sur la voie publique, en raison de difficultés d'accès, d'impossibilité architecturale ou technique.

ARTICLES 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 m de zones exposées aux incendies de forêt.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat de moyenne densité constituée de constructions individuelles isolées et parfois de constructions individuelles groupées.

SECTEURS

La zone est dévolue à recevoir les constructions à usage d'habitation sous quelle forme que ce soit, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

Une partie du secteur, **Ub*** situé en limite Ouest du centre ancien Ua, est concerné par une orientation d'aménagement.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques.
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), bureaux, équipements publics.

Le secteur Ub* devra recevoir une densité d'environ 25 logements/hectare, intégrer 50% de logements locatifs aidés et sera obligatoirement aménagé sous la forme d'opération globale et sous réserve que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité du secteur avoisinant.

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

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

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.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

AC1 – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques.

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

Int 1 – Servitudes relatives au voisinage des cimetières

PM 1 – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles.

PT 3 – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 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.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis 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 au secteur :

- Les commerces, services, bureaux (profession libérale), les activités et les installations classées, ou non, pour la protection de l'environnement, et sous réserve et aux conditions cumulatives suivantes :
 - . qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...),
 - . ET que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - . ET qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des 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 ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 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.
- Les aménagements ou extensions modérées qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

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.

Secteur Ub*

Aux dispositions générales définies ci-dessus s'ajoutent les règles suivantes :

- **Le secteur Ub*** devra recevoir une densité d'environ 25 logements/hectare et intégrer 50% de logements locatifs aidés et sera obligatoirement aménagé sous la forme d'opération globale et sous réserve que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité du secteur avoisinant.

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Le nombre des accès sur les autres 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 exigée.

Les sorties de parcelles sur la RD 14 seront autorisées si l'accès direct est sécurisé (mention de stop, signalisation de carrefour, miroir, etc...), après avis du Conseil Général.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 m une pente n'excédant pas 5 %.

Voirie

Les voies existantes :

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles 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, elles 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.

Pour mémoire, pour le secteur Ub, le projet devra intégrer l'élargissement de la rue de la Grotte.*

Les voies nouvelles :

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

- si, ouvertes à la circulation publique, elles 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.

Concernant les opérations d'ensemble, 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, brancardage, ordures ménagères.

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

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.

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 conformément aux dispositions du Code Civil.

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.

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.

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

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

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

Pour toute opération d'ensemble : publique, ou collective ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment, aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub*.

Voies routières

Cas général

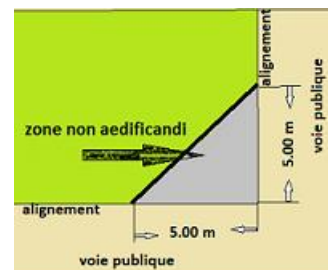
En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m sauf en bordure des voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

Cas particuliers

- En bordure de la RD 14, tous les bâtiments nouveaux devront être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.
- Hormis en bordure de voies départementales, un retrait différent pourra être autorisé, en cas d'extension ou de transformation d'un bâtiment existant et lorsqu'un terrain délaissé dans un espace étroit permettra l'implantation d'un bâtiment, dans ce cas le volume et l'aspect extérieur devra former une unité architecturale compatible avec les constructions mitoyennes existantes ; chaque situation sera étudiée au cas par cas (principe de densité).

Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies :

A l'intersection 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 égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux

Les prescriptions du titre I sont applicables.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, 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 réduite (PMR).

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.

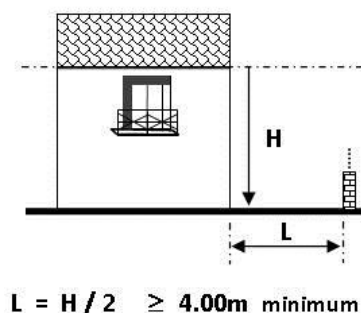
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 le secteur Ub*.

La distance comptée horizontalement à l'égout d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 m.

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 équivalentes en hauteur et en épaisseur, en cohérence et en harmonie pour former une unité architecturale.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.



Les constructions annexes (local technique, abri de jardin,...) 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.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, 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 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 aménagé en plage.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 le secteur Ub*.

Les constructions de toute nature, doivent être implantées 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

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 le secteur Ub*.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement, il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50 m 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.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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...).

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 par des essences locales.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60m² 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, dont au minimum une place ouverte sur la voie publique. 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.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut pas réaliser les emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé ou sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de l'opération projetée.

En application de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, ou à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra s'acquitter d'une participation telle que fixée par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Dans les opérations d'ensemble, les espaces libres publics devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant y associer aux arbres et aux plantations diverses des parties minérales.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de plancher.

- L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 m de zones exposées aux incendies de forêt.

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.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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 règlementé

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.

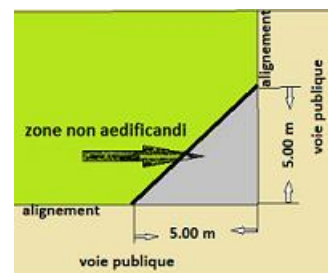
En bordure de la RD14, les bâtiments autres qu'à usage d'habitation doivent être implantés à 20 m de l'axe.

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.

Tous secteurs

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 3 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.

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 réduite (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, aménagées sur la propriété, dont au minimum une place ouverte sur la voie publique.

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.

ZONE AU

- 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

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage ; où toute nouvelle création d'exploitation agricole n'est interdite qu'en zone A0 et Ar.

SECTEURS

Le secteur A correspond à des terres agricoles au sein desquelles il est autorisé de construire, sous certaines conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole ou la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Le secteur Ar concerné par l'application de la réglementation des zones inondables R.

Le secteur A_e correspond à l'activité équestre.

Le secteur A0, agricole stricte, n'autorisant aucune construction et installation, afin de réaliser une frange tampon avec les zones à urbaniser.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

Maintien de l'activité agricole avec une Constructibilité limitée.

Dans son ensemble la zone A se caractérise par l'autorisation de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...).

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

AC1 – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

PM 1 – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

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

PT 3 – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

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 OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites notamment :

- les lotissements, les groupes d'habitation,
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

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

- Les constructions destinées à habitation ne dépendant pas d'une exploitation agricole existante,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, les ouvertures de carrières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique (cf. Plan annexé au présent document).

En zones A et Aé

- les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 20 % de la surface de plancher existante,
- les réhabilitations de bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination (si les constructions existantes sont à usage agricole),
- les constructions réalisées en contiguïté de bâtiments existants ou si contraintes techniques, construits dans un périmètre de 50 m, et destinées uniquement à l'exploitation (tels que les logements des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les équipements nécessaires liés à l'exploitation),
- le camping à la ferme, les aires naturelles de camping,
- les gîtes ruraux limités au nombre de 2 et aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation existant de l'exploitation, pour une surface totale de 60 m².
- 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 et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole, sauf dans les zones devant bénéficier d'une protection renforcée à cause de la qualité exceptionnelle des cultures qui y sont pratiquées (périmètres A.O.C. zone maraîchères),
 - . Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abri,
 - . Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole,
 - . Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants,
 - . Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le Schéma Départemental.

- les équipements d'utilité publique : soit nécessaires à l'alimentation en eau potable (SIVOM d'ENSERUNE), soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), soit nécessaires à l'accessibilité du site.

En secteur Ar

L'extension limitée de bâtiments agricoles existants strictement nécessaires à l'exploitation ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'inondations, annexé au présent PLU.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Est interdite hors agglomération toute construction de bâtiments nécessitant la création d'accès nouveaux autres qu'agricoles sur la RD 14.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement

a) Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Eaux usées non domestiques : les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

b) l'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

c) les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

d) Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales, doivent être éliminées sur la propriété.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

1.1 - Cas général

A l'exclusion des routes portées au 1.2 ci-dessous, 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.

1.2 - Cas particulier

RD 14 : recul de tous les bâtiments à 20 m de l'axe.

RD 39 : recul de tous les bâtiments à 5 m au moins à compter de l'alignement.

- Rocade Nord de Béziers – section RD 14 – RN 112

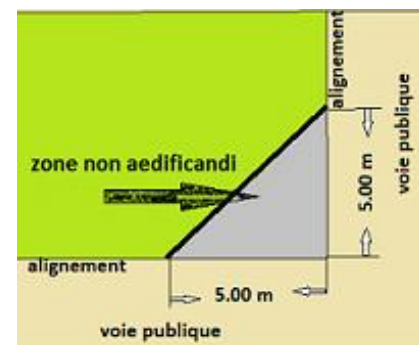
. Les bâtiments et installations admis sur la zone doivent être édifiés à une distance de 75 m au moins à compter de l'axe de la rocade (voie bruyante de type 2 cf. mise à jour du POS 1994).

. Les constructions devront être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

. 100m de part et d'autre de l'axe de la voie à grande circulation rocade Nord de Béziers – section RD 14 – RN 112, ou 35 m de part et d'autre de l'axe si une réflexion a été menée sur l'aménagement global du secteur (cf. art.L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

1.3 - Zone 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 côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m mesurés à l'égout des toitures.

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.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

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.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts éventuellement autorisés.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.