Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU

IV – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1ère révision simplifiée			28/03/2012
1ère modification			18/07/2012
1ère modification simplifiée			29/06/2016
2ème modification	20/12/2016		27/09/2017
2ème modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1ère mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
2ème mise en compatibilité	17/02/2021		08/11/2023
3ème mise en compatibilité	17/02/2021		23/03/2022

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com

SOMMAIRE

Titre I – Dispositions générales **3**

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines **16**
Zone UA 17
Zone UB 27
Zone UD 38
Zone UE 50

Titre II – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future **61**
Zone IAU 62
Zone IIAU 69

Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles **83**
Zone A 84
Zone N 92

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lunel.

ARTICLE 2 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dérogations

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (immeubles bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou a déclaration de travaux ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 3 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L.421-1 et R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les zones UA1 et UA2 (délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2007). Les démolition affectant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les zones soumises à débroussaillement sont soumises aux exigences prévues par l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

ARTICLE 4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions des articles 11 du présent règlement de PLU, il est rappelé que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, il est rappelé que les permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut appliquer des règles plus restrictives que celles édictées dans le corps du présent règlement de PLU.

ARTICLE 5 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES SOUMISES AUX RISQUES D'INONDATION

Quatre zones de risque ont été identifiées suite aux crues des 8 et 9 septembre 2002 et qui sont reportées sur les plans de zonage :

- Zones « BU » : zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m) ;
- Zones « RU » : zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa fort (zones d'écoulement principal ou champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont supérieures à 0,50 m) ;

- Zones « RU2 » : zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa fort (zones d'écoulement principal ou champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont supérieures à 0,50 m) correspondant à la première ceinture du centre ancien ;
- Zones « R » : zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE BLEUE « BU » :

SONT INTERDITS :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, et notamment :
- les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
- les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées…. ;
- la création et l'extension de surfaces de quelque nature qu'elles soient, en dessous de la cote de PHE ;
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,

à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS »

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines….) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures….).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions même avec changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés aillent dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité du bâtiment lui-même ou d'une amélioration de la sécurité des personnes (travaux intérieurs, création d'ouvertures …)
- La création de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
  Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités ou de garages si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux….).

- <u>En zone UA1 et/ou pour les bâtiments dont les façades donnent sur le Bd de Strasbourg et le Bd Louis Blanc</u>

  Les changements de destination de surfaces vers des surfaces d'activités ou de garage, sans fixation de cote minimale de plancher (PHE + 0,30 m), sous réserve de mesures particulières telles que :

- mise hors d'eau des installations électriques ;
- mise en œuvre de matériaux hydrofuges ou insensibles à l'eau :
- que le stockage de fournitures sensibles à l'eau soit situé à une cote minimale supérieure ou égale à la PHE + 0,30 m

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- La création de constructions nouvelles sous réserve :
  - que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définie, sauf contraintes architecturales imposées par le présent règlement.
- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel ; un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils de créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie situées en dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes…)
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et règlementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.
- L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, publics, industriels ou agricoles, sous réserve :
  - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

  Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités ou de garages si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux….).

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlementent.
- L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minium à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et de préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues .
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ROUGE « RU »

SONT INTERDITS :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, et notamment :
  - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
  - les constructions nouvelles ;
  - les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées…. ;
  - la création d'ouvertures en-dessous de la cote de PHE ;
  - la création et l'extension de surfaces de quelque nature qu'elles soient, en dessous de la cote de PHE ;
  - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
  - la création de logement, dans un bâtiment existant, en dessous de la cote de PHE

à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS »

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines….) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- La reconstruction d'un bâtiment sous réserve :
  - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - que la surface du plancher des annexes soit calée à la cote de PHE ;
  - que la hauteur totale du bâtiment nouvellement créé n'excède par R+2 et 9 m de hauteur.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures….).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.

- Les modifications de constructions même avec changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés aillent dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité du bâtiment lui-même ou d'une amélioration de la sécurité des personnes (travaux intérieurs, création d'ouvertures …)
- La création de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
  Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux….).

- <u>En zone UA1 et/ou pour les bâtiments dont les façades donnent sur le Bd de Strasbourg et le Bd Louis Blanc</u>

  Les changements de destination de surfaces vers des surfaces d'activité ou de garage, sans fixation de cote minimale de plancher (PHE + 0,30 m), sous réserve de mesures particulières telles que :
  - mise hors d'eau des installations électriques ;
  - mise en œuvre de matériaux hydrofuges ou insensibles à l'eau :
  - que le stockage de fournitures sensibles à l'eau soit situé à une cote minimale supérieure ou égale à la PHE + 0,30 m

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils de créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve :
  - que la sous-face des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.
- La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie situées en dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes…)
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et règlementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlementent.

- Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues .
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ROUGE « RU2 »

SONT INTERDITS :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, et notamment :
  - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
  - les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées…. ;
  - la création et l'extension de surfaces de quelque nature qu'elles soient, en dessous de la cote de PHE ;
  - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,

à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS »

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines….) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures….).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions même avec changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés aillent dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité du bâtiment lui-même ou d'une amélioration de la sécurité des personnes (travaux intérieurs, création d'ouvertures …)

- La création de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
  Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités ou de garages si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux….).

- <u>Pour les bâtiments dont les façades donnent sur le Bd de Strasbourg et le Bd Louis Blanc</u>

  Les changements de destination de surfaces vers des surfaces d'activité ou de garage, sans fixation de cote minimale de plancher (PHE + 0,30 m), sous réserve de mesures particulières telles que :
  - mise hors d'eau des installations électriques ;
  - mise en œuvre de matériaux hydrofuges ou insensibles à l'eau :
  - que le stockage de fournitures sensibles à l'eau soit situé à une cote minimale supérieure ou égale à la PHE + 0,30 m

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- La création de constructions nouvelles sous réserve :
  - que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définie, sauf contraintes architecturales imposées par le présent règlement.
- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils de créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie situées en dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes…)
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et règlementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.
- L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, publics, industriels ou agricoles, sous réserve :
  - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

  Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités ou de garages si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux….).

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlementent.
- L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minium à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ROUGE « R »

SONT INTERDITS :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, et notamment :
  - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
  - les constructions nouvelles et les créations de logements ;
  - les créations d'ouvertures en dessous de la cote de PHE lorsqu'elle a été définie ;
  - la création et l'extension de surfaces de quelque nature qu'elles soient, en dessous de la cote de PHE ;
  - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité ;

à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS »

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines….) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures….).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire) et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux (travaux intérieurs, créations d'ouvertures…)
- L'extension des bâtiments d'habitations existants dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :
  - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension à l'étage des bâtiments d'habitation, sans limite de surface, en respectant l'alinéa précédent.
- L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 30% de l'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :
  - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
  - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

  Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux….).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1er plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel/

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- Les forages A.E.P.
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les piscines s au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

- La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m.
- Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et règlementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils de créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve :
  - que la sous-face des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
  - que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.

Dans les mas à vocation agricole, toute extension de bâtiment sera soumise à une mise en conformité globale de l'exploitation, à savoir :
- acquisition d'un système de communication radio ne dépendant pas des réseaux filaires ou GSM classiques ;
- possession d'un groupe électrogène stocké hors d'eau ;
- stockage des récolte dan une zone hors d'eau ;
- mise en œuvre pour les sites d'élevage d'une zone hors d'eau.

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlementent.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

MODES CULTURAUX

- Les modes culturaux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulement ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.
- Les serres nécessaires à l'activité agricole, qu'il s'agisse de serres tunnel sur arceaux ou de serre en verre à ossature métallique, sous réserve :
  - que leur largeur n'excède pas 20 m (3 chapelles) ;
  - que la plus grande dimension soit dans le sens du courant ;
  - qu'elles soient pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crues ;
  - qu'un espace minimal de 7 m sépare les serres dans le sens de la largeur et 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant).

  Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour protéger des corps flottants.

ZONES NON AEDIFICANDI AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Chaque cours d'eau permanent ou temporaire de la commune est affecté d'une zone non aedificandi dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit.

Ces zones non aedificandi sont des bande de terrains ainsi instituées :

1 – Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques :
- Le Vidourle : inscrit par décret due 29.09.62 sur la liste des cours d'eau soumis aux dispositions du décret n°56-1053 du 13.01.56 ;
- Le Gazon (en zone naturelle) : largeur de la bande : 30 m, soit 15 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.

2 – Autres cours d'eau permanentes ou temporaires : sauf indication contraire sur les documents graphiques, largeur de la bande : 4 m minimum de part et d'autre des berges, sauf ouvrage hydraulique public.

ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE « RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES »

Le risque « retrait gonflement des argiles » a été étudié par le BRGM à l'initiative de l'Etat.
La cartographie ainsi que les mesures constructives liées à l'aléa sont jointes en annexe du PLU.

ARTICLE 7 – SECTEURS DE BRUIT

Les bâtiments nouveaux à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'établissements d'enseignement et d'établissements de santé implantés dans les secteurs de bruit délimités par arrêtés préfectoraux de part et d'autre de la LGV, de la ligne SNCF, de l'A9, de la RN 113, des RD 24, RD34 et RD 61 sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dits arrêtés.

ARTICLE 8 – DEFINITION

Constructions individuelles : opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes.

Immeuble collectif : immeuble dans lequel sont superposés, même partiellement, deux logements distincts ou plus desservis par des parties communes bâties.

Pièce principale : pièce devant obligatoirement être munie d'ouverture donnant à l'air libre au sens du règlement sanitaire départemental (article 40.1).

Annexe ou construction annexe :
L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : abri à bois, abri de jardin, local piscines, local technique, abri ou garage pour véhicule…). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la zone urbaine du centre ville. Elle a une vocation d'habitat, de commerces et de services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Elle comprend deux sous-secteurs :
- UA1, correspondant au centre ancien de la commune ;
- UA2, correspondant globalement aux extensions XIXe et aux secteurs situés aux abords des voies structurantes, admettant une certaine densité. Ce sous-secteur UA2 inclut un sous-secteur UA2a correspondant à l'espace des Arènes.

Sur les zones soumises aux risques d'inondation identifiées lors de la crue de référence des 8 et 9 septembre 2002 et reportés sur les plans de zonage, il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions règlementaires détaillées dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

Les nouveaux projets devront répondre aux objectifs de développement urbain définis par le PADD, et notamment viser à augmenter l'offre de logements de taille familiale. A ce titre, la présente zone comprend des secteurs dans lesquels les programmes de plus de 3 logements neufs doivent compter au moins 2/3 de logements d'une surface de plancher au moins égale à 60 m^2.

Un cahier de recommandations architecturales annexé au PLU complète les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles et des travaux sur du bâti existant.

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

Article UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt ;
- le long des axes commerçants reportés sur les plans de zonage en UA1, le changement de destination des locaux de commerces, sauf lorsque l'accès aux étages ne peut se faire que par le commerce situé en rez-de-chaussée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles pouvant être admises dans les conditions fixées à l'article UA-2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravaning, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d habitation légère de loisir ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE UA- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des dispositions générales et sous les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que par leur volume et leur aspect, elles soient compatibles avec l'environnement bâti.
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux ou de sport, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et que, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la tranquillité du quartier ;

- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires au maintien ou au développement d'une activité existante et qu'ils soient localisés dans le secteur UA2 ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs délimités au document graphique, au moins 2/3 des logements des programmes comportant plus de 3 logements neufs, doivent avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m^2.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
Les voies de desserte internes aux immeubles collectifs ou groupes d'habitation auront des caractéristiques et dimensions propres à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules ayant vocation à les utiliser.
Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie. A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.
Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
En secteur UA1, si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf les bâtiment n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers…)

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
Les constructions à usage autre que d'habitation qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage…) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public.
L'évacuation des effluents, traités ou non, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs publics d'écoulement des eaux pluviales existants.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
En l'absence de réseau ou dans le cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositif adaptés à l'opération et au terrain.
Toute autorisation pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages publics.

4.3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas de réhabilitation d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement peut être assuré par câbles torsadés courant sur les façades sous génoise.

4.4. Déchets ménagers et assimilés

Hormis pour les opérations comportant une seul logement, le projet doit justifier de sa compatibilité avec le type de collecte retenu (caractéristiques de la voirie interne ou de l'emplacement à containers).

ARTICLE UA - 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 UA - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
Toutefois, des implantations en retrait pourront être autorisée, soit :
- pour permette un accès à un garage ou un parc de stationnement privé si la longueur de la façade est supérieure ou égale à 15 m en secteur UA1 ;
- pour permettre l'alignement à une construction existante déjà en retrait
- pour les parcelles d'angle si cela permet d'améliorer la visibilité ou la sécurité ;
- à tire exceptionnel, sil elles contribuent à la qualité architecturale du projet et de son insertion dans le site ;
- en sous-secteur UA2a.

Voie ferrée : les constructions à usage d'habitat devront être implantées à une distance minimale de 35 m à compter de l'axe de la voie ferrée la plus proche. Cette distance est ramenée à 20 m pour les autres constructions. Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions des constructions existantes.

Cours d'eau :
- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage.
- A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE UA-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement ou du retrait tel que défini à l'article 6 :
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
Toutefois, une implantation en retrait de l'une des deux limites latérales pourra être admise sous réserve que la continuité bâtie soit assurée par une clôture :
- si le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant non implanté en limite ;
- ou si la longueur de la façade est supérieure ou égale à 15 m.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3,80 m au faîtage pourront être édifiées jusqu'en limite de fond de parcelle. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,80 m au faîtage devront être édifiées en retrait de la limite de fond de parcelle.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle), elles devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m, sauf lorsque le retrait ne concerne que l'étage réalisé en attique en application de l'article UA10.

Au delà de cette profondeur de 16 m :
Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, une implantation en limite est possible :
- pour les annexes des constructions, dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,8 m et la longueur à 8 m ;
- ou s'il existe en limite une construction existante, et sous réserve entre la limite et le retrait visé ci-dessus, de ne pas dépasser la longueur de ladite construction et de respecter un gabarit de hauteur sensiblement identique ;
- ou à l'intérieur d'un projet d'ensemble présentant une cohérence urbaine.

En cas de division foncière, les bâtiments existants sur le fond initial devront respecter une distance à la limite séparative nouvellement créée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur respective, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.
Les garages et annexes des bâtiments d'habitation dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m pourront être édifiées à une distance supérieure ou égale à la hauteur de l'annexe.

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

60% maximum pour les unités foncières supérieures à 500 m^2
Non règlementé pour les unités foncières inférieures à 500 m^2 et les parcelles d'angle.

Non règlementé en UA1.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère pour les volumes en toiture-terrasse.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).
La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+2 et 9 m.

En UA2, la hauteur maximale pourra être portée à R+3 et 13 m par un étage en attique, sous condition que le troisième étage soit construit :
- en retrait d'au moins 1,5 m par rapport aux façades sur rue et aux façades latérales éventuellement ;
- et en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives, sauf s'il se raccorde contre un mur mitoyen existant de hauteur supérieure à celle du projet.

En-sous secteur UA2a, la hauteur maximale des constructions est portée à 15,50 m.

Hauteur relative par rapport à la voie

En UA2, la différence de niveau entre tout point du bâtiment et la limite opposée de la voie ne peut dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
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 plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En-sous secteur UA2a, la hauteur relative par rapport à la voie n'est pas réglementée.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Règles générales

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
Les travaux réalisés sur des bâtiments existants (restructurations, extensions, surélévations…) doivent tenir compte des caractéristiques de la construction d'origine et veiller à assurer sa mise en valeur.
Les murs séparatifs, murs pignons, les annexes doivent s'harmonier avec la construction principale. Les imitations de matériaux sont interdites.
Les constructions nouvelles et les travaux sur du bâti existant pourront de plus s'appuyer sur les prescriptions formulées dans le cahier de recommandations architecturales annexé au PLU.

11.2 Règles particulières

Façades / percements / matériaux

- Les projets de restaurations, les extensions, surélévations devront respecter ou retrouver les caractéristiques du bâti d'origine : percements de proportion verticale, soulignés par des encadrements.
- Les ornements anciens, sculptures, corniches, encadrements de porte, ferronneries….. devront être conservés et restaurés.
- Les façades en pierre de taille seront conservées, les autres seront enduites.
- Les constructions neuves devront respecter les caractéristiques générales du bâti ancien, dans les formes, percements et aspects.
- Les enduits seront de type traditionnel (enduits à la chaux pour les murs hourdés à la chaux), finition talochée ou lissée. Ils doivent avoir une granulométrie fine, sans relief. L'enduit façon « rustique » et les peintures vinyliques sont interdits. Les teintes devront respecter les tons locaux dominants.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements collectifs publics ou privés.
- Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'une traitement esthétique approprié.

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux seront en pente. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%. La pente de la toiture des annexes doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle.

- Les toitures seront couvertes en tuile canal de terre cuite ou similaire, de couleur claire. En secteur UA2, dans le cas de reprise partielle de couverture existante réalisée dans un autre matériau, l'utilisation de ce matériau pourra être tolérée. Dans tous les cas, les couvertures en tuiles translucides, en tuiles flammées ou vieillies sont interdites.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - pour les annexes situées en cœur d'îlot, dont les toitures peuvent être traitées en toiture-terrasse végétalisée ou en toiture tuiles ;
  - pour les décrochés de volumes, qui peuvent être traités en toiture-terrasse ou en toiture tuile ;
  - en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.
    Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et qu'ils soient imités à 50% de la surface de la toiture.
- L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

Balcons / terrasses / loggias :

Bâtiments existants :
- Les terrasses en façade sont interdites ;
- Les loggias couvertes sont autorisées en dernier étage en cas de surélévation et sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du bâtiment ;
- La création de nouveaux balcons pourra être autorisée sous réserve que la saille soit inférieure à 35 cm en UA1 et 50 cm en UA2.

Constructions neuves :
- Les loggias et les terrasses sont autorisées sous réservé d'une bonne insertion dans l'environnement bâti ;
- les balcons sont autorisés. Sur rue, ils ne devront pas avoir de saillie supérieure à 35 cm en UA1 et 50 cm en UA2. Non règlementé sur les rues internes à une opération d'ensemble. Les gardes corps devront être de facture simple.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements collectifs publics ou privés.

Menuiseries, volets et portails :

- Les menuiseries nouvelles des fenêtres, volets ou des portes seront réalisées dans le respect de l'aspect (textures, formes…) et de la couleur des matériaux traditionnels ;
- Les menuiseries anciennes des immeubles existantes seront maintenues et restaurées à l'identique dans la mesure du possible ;
- Les portails de garage ou de remise en bois, à lames larges verticales seront restaurés ou serviront de modèle pour tout remplacement.

Clôtures :

- Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,5 m.
- Elles seront traitées :
  - soit en mur plein de pierre, ou en mur plein enduit à l'identique du bâtiment principal et couronné par une pierre plate ou terminé par un enduit en profil demi-lune ;
  - soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines, si elles existent, sera recherché.

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, d'autres types de clôture pourront être imposés.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

D'autres dispositions pourront être admises pour les bâtiments ou équipements collectifs publics ou privés.

Les appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation doivent être intégrés à la construction ou à l'enseigne, sans saillie et non visibles depuis le domaine public. En toute état de cause, ils ne doivent pas être apparents en façade.

Les antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.
Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :
- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m^2.

Il est exigé au minimum :
- pour les constructions à usage d'habitation :
  - en UA1 : 1 place de stationnement par logement ;
  - en UA2 : 1,5 place de stationnement par logement.
- pour les résidences personnes âgées : 1 place pour 3 logements.
- pour les constructions à usage de bureaux, artisanat : 1 place par 60 m^2 de surface de plancher.
- pour les commerces, il n'est pas exigé de places de stationnement ;
- pour l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place par 15 m^2 de surface de restaurant ;
- pour les équipements collectifs publics ou privés, le nombre de places à créer sera fonction des besoins générés par la nature de l'équipement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser sur son terrain les places exigées, il pourra être tenu quitte de ces obligations réalisant ou acquérant les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de l'opération concernée en secteur UA1 et dans un rayon de 150 m en secteur UA2.

Dans les immeubles collectifs comportant une surface de plancher d'au moins 300 m^2, il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélo d'une surface minimale de 10 m^2.

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les arbres du parc Jean Hugo, les alignements d'arbres ou les bosquets repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés.

En UA2, sauf sur unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m^2 et sur les unités foncières d'angle, au moins 10% de la surface de la l'unité foncière devra être aménagée en espace libre laissé en pleine terre.

Les aires de stationnement devront être plantées. Il sera exigé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la zone d'extension rapprochée du centre. C'est une zone mixte qui accueille de l'habitat individuel et collectif, ainsi que des commerces et services.
Les constructions sont édifiées, pour la plupart, en ordre discontinu.

Elle comprend deux sous-secteurs :
- UB1, correspondant aux zones d'extension à dominante d'habitat individuel, de faible densité et hauteur.
- UB2, correspondant aux zones d'extension à dominante d'habitat collectif et aux secteurs permettant une certaine densité et hauteur.

Les nouveaux projets devront répondre aux objectifs de développement urbain définis au PADD, et notamment viser à maintenir l'offre de logements de taille familiale. A ce titre, la présente zone comprend des secteurs dans lesquels les programmes de plus de 3 logements neufs doivent compter au moins 2/3 de logements d'une surface de plancher au moins égale à 60 m^2.

Sur les zones soumises aux risques d'inondation identifiées lors de la crue de référence des 8 et 9 septembre 2002 et reportés sur les plans de zonage, il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions règlementaires détaillées dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

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

Article UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles pouvant être admises dans les conditions fixées à l'article UB-2 suivant ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE UB- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des dispositions générales et sous les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que par leur volume et leur aspect, elles soient compatibles avec l'environnement bâti.
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux ou de sport, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et que, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la tranquillité du quartier ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires au maintien ou au développement d'une activité existante sur la zone ;

- les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs délimités au document graphique, au moins 2/3 des logements des programmes comportant plus de 3 logements neufs, doivent avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m^2.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

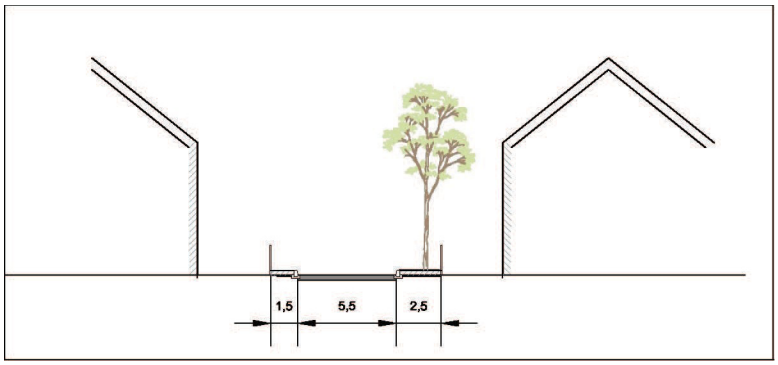
Les voies de desserte internes aux immeubles collectifs ou groupes d'habitation auront des caractéristiques et dimensions propres à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules ayant vocation à les utiliser.

En tout état de cause, elles devront présenter au moins les caractéristiques suivantes. Ces dispositions s'appliquent non seulement aux voiries à créer desservant des opérations de constructions nouvelles, mais également aux voiries existantes dans le cas d'une construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante, exception faite lorsque la dite extension ne crée pas de logement supplémentaire ; dans ce cas, le seuil de surface de plancher à prendre en compte est la surface de plancher totale desservie par la voie après nouvelle construction ou extension.

<u>1 – Voirie desservant au total plus de 1 000 m^2 de surface de plancher</u>

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 9,50 mètres et comporter :
- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum,
- des places de stationnement longitudinal de 2,50 m de largeur minimum.

En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 7,50 m.

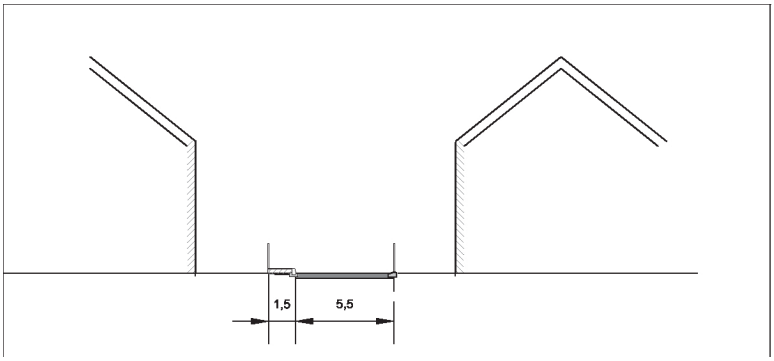


2 – Voirie desservant au total entre 400 et 1 000 m^2 de surface de plancher

Ces voies devront avoir une largeur minimale de7 mètres et comporter :
- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum.

Si les places à réaliser à l'extérieur des parcelles privatives au titre de l'article 12 du règlement de la zone, sont réalisées sous forme de stationnement longitudinal, elles devront avoir une largeur de 2,50 mètres minimum.

En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 5 mètres



3 – Voirie desservant au total moins de 400 m^2 de surface de plancher

Ces voiries devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie. A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

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

La création de nouveaux accès sur la D61 et la N113 est interdite.

ARTICLE UB – 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf les bâtiment n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers…)

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les constructions à usage autre que d'habitation qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage…) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public et ayant reçu l'agrément des services techniques compétents.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs publics d'écoulement des eaux pluviales existants.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

Toute autorisation pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages publics.

4.3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas de réhabilitation d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement peut être assuré par câbles torsadés courant sur les façades sous génoise.

4.4 Déchet ménagers et assimilés

Hormis pour les opérations comportant une seul logement, le projet doit justifier de sa compatibilité avec le type de collecte retenu (caractéristiques de la voirie interne ou de l'emplacement à containers).

ARTICLE UB-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 UB-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :
- à l'alignement des voies publiques ou privées lorsque le projet s'insère dans un ensemble construit implanté à l'alignement ;
- ou dans une bande d'implantation délimitée par l'alignement respectif des constructions voisines ;
- ou, en l'absence de construction de part et d'autre, à une distance minimale de 3 m à compter de l'alignement des voies.

Cas particuliers :
- le long de la voie ferrée : les constructions à usage d'habitat devront être implantées à une distance minimale de 35 m à compter de l'axe de la voie ferrée la plus proche. Cette distance est ramenée à 20 m pour les autres constructions. Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions des constructions existantes.
- le long de la RN 113 : les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m à compter de l'axe de la voie, sauf dans la portion Ouest de la RN 113 – comprise entre, d'une part les rues du Lavoir et de l'Ecole du parc et, d'autre part, la rue du 8 Mai et l'avenue de Mauguio – où les constructions pourront être implantées à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux extensions de constructions existantes, sous réserve de ne pas diminuer le recul existant ;
- aux annexes (garages, abris de jardin…) ;
- aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- aux locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés, à condition qu'ils ne soient pas librement accessibles depuis l'espace public.

<u>Cours d'eau :</u>
- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage.
- A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

ARTICLE UB-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement ou du retrait tel que défini à l'article 6 :

- Si le bâtiment voisin existant est construit en limite séparative, le projet doit être implanté en limite, excepté l'étage réalisé en attique en application de l'article UB 10 ;
- Si le bâtiment voisin n'est pas réalisé en limite séparative, le projet doit être implanté à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m ;
- Si la parcelle voisine n'est pas bâtie, le projet peut être implanté soit en limite (excepté l'étage réalisé en attique en application de l'article UB 10), soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m, suivant la typologie généralement constatés dans l'environnement immédiat.

Au delà de cette profondeur de 16 m :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m. Les façades comportant des ouvertures éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance de la limite séparative égale ou supérieure à la hauteur de la construction.

En cas de division foncière, les bâtiments existants sur le fond initial devront respecter une distance à la limite séparative nouvellement créée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, une implantation en limite est possible :

- pour les garages dont (conditions cumulatives) le faîtage est perpendiculaire à la limite, la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,8 m et la longueur à 8 m ;
- pour les annexes dont (conditions cumulatives) la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 2,50 m et la longueur à 5 m ;
- ou s'il existe en limite une construction existante, et sous réserve entre la limite et le retrait visé ci-dessus, de ne pas dépasser la longueur de ladite construction et de respecter un gabarit de hauteur sensiblement identique ;
- ou à l'intérieur d'un projet d'ensemble présentant une cohérence urbaine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées :

- si elles comportent des ouvertures éclairant des pièces principales, à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.
- si elles ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces principales, à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

Les garages et annexes des bâtiments d'habitation dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3,8 m pourront être édifiés à une distance moindre. Cette distance devra être au minimum égale à la hauteur de l'annexe ou du garage concerné.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UB-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est limitée à 60% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses (superstructures exclues).
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).
La hauteur des constructions est limitée par les règles de hauteur absolue et de hauteur relative.

La hauteur absolue des constructions ne peut dépasser :
- En UB1 : R+2 et 9 m
- En UB2 : R+3 et 13 m. Si la parcelle est mitoyenne d'au moins deux parcelles sur lesquelles les constructions principales ne dépassent pas R+1 ou 7 m, la hauteur de la construction projetée ne pourra excéder une hauteur de deux étages pleins sur RDC (9 m) et un étage en attique (à max 13 m).
- L'étage en attique doit présenter un retrait d'au moins 1,50 m par rapport aux façades sur rue et aux façades latérales éventuelles et un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives, sauf s'il se raccorde contre un mur mitoyen existant de hauteur supérieure à celle du projet.

Hauteur relative par rapport à la voie
La différence de niveau entre tout point du bâtiment et la limite opposée de la voie ne peut dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Si la construction est édifiée à l'angle de voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignement ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voies privées).
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les modifications apportées aux bâtiments existants doivent tenir compte des caractéristiques de la construction d'origine et veiller à assurer sa mise en valeur.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent s'harmonier avec le bâtiment principal.
Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses…) ainsi que les imitations de matériaux et les constructions d'architecture typique étrangère à la région.

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief. L'enfuit façon « rustique » est interdit. Les peintures d'aspect vinyliques sont interdites.
Les couleurs d'enduits seront prises dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. D'autres couleurs peuvent être apportées, si la construction le permet, par des badigeons sur des petites façades.

- Les toitures doivent être en pente (entre 25 et 40%). La pente de la toiture des annexes doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle.

Les toitures seront couvertes en tuiles canal de terre cuite ou similaire, de couleur claire. Les tuiles translucides, flammées ou vieillies dont interdites.
En cas de reprise partielle de couverture existante réalisée dans un autre matériau, l'emploi de ce matériau pourra être toléré.
Les toitures terrasses non techniques et accessibles peuvent être admises ponctuellement.
Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les équipements collectifs publics ou privés ;
- en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et qu'ils soient limités à 50% de la surface de la toiture

<u>Clôtures :</u>

- Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures seront traitées :
  - soit en mur plein de 1,8 m maximum ;
  - soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2 m.

Les clôtures pourront être doublées ou non d'une haie végétale.
L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.
Si la clôture existante du terrain ou d'un des terrains voisins est en mur de pierre, les clôtures sur rue devront être traitées en mur de pierre.

- En façade de la N113, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale.

- Sur les limites privatives intérieures, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments ou les équipements collectifs publics ou privés, notamment afin de permettre le respect des règles spécifiques de sécurité.
En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

Les antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.
Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :
- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UB-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m^2.

Il est exigé au minimum :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 places de stationnement par logement. Le total des places est arrondi au chiffre supérieur ;
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement. ;
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 30 m^2 de surface de plancher.
- pour les construction à usage de bureaux ou artisanat : 1 place par 60 m^2 de surface de plancher.
- pour l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place de stationnement par 15 m^2 de restaurant ;
- pour les résidences de personnes âgées : 0,5 place par logement ;
- pour les équipements collectifs publics ou privés, le nombre de places à créer sera fonction des besoins générés par la nature de l'équipement ;
- pour les opérations d'ensemble de logements de plus de 400 m2 de surface de plancher, il est exigé en outre des places supplémentaires à l'usage du public ou des visiteurs, au nombre de ¼ des places obligatoires (arrondi à l'entier supérieur) et réalisées pour les groupes d'habitations à l'extérieur des parcelles privatives ou lots, sous forme de stationnement sur voirie, à morceler en groupe d'emplacements n'excédant pas une dizaine d'unités.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser sur son terrain les places exigées, il pourra être tenu quitte de ces obligations en réalisant ou acquérant les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 m de l'opération concernée.
Les aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Dans les immeubles collectifs comportant une surface de plancher d'au moins 300 m^2, il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une surface minimale de 10 m^2.

Les surfaces suffisantes aux besoins générés par l'opération doivent en outre être réservés pour les conteneurs d'ordures ménagères.

ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés, ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement devront être plantées. Pour les aires de stationnement, il sera exigé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 20% d'espace libre laissé en pleine terre.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux zones d'extension de la commune à dominante d'habitat individuel. Ce secteur accueille également divers services, activités et équipements publics .
Les constructions sont édifiées, pour la plupart, en ordre discontinu.
Elle comprend deux sous-secteurs :

- UD1, correspondant aux zones d'extension réalisées sous forme d'habitat individuel ou collectif ;
- UD2, correspondant au périmètre du Pôle d'Echange Multimodal et du projet urbain de la Gare de Lunel. Le périmètre du projet urbain de la Gare ne pourra être aménagé que sous réserve de compatibilité avec les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation. En particulier le secteur situé au Sud de l'emprise ferroviaire ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble unique ; le secteur situé au Nord de l'emprise ferroviaire devra quant à lui faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur 2/3 au moins de sa superficie, hors emprise du Pôle d'Echange Multimodal (parking PEM).

Sur les zones soumises aux risques d'inondation identifiées lors de la crue de référence des 8 et 9 septembre 2002 et reportées sur les plans de zonage, il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions règlementaires détaillées dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

Les nouveaux projets devront répondre aux objectifs de développement urbain définis au PADD, et notamment viser à maintenir l'offre de logements de taille familiale. A ce titre, la présente zone comprend des secteurs dans lesquels les programmes d'habitat collectif de plus de 3 logements neufs doivent comporter au moins 2/3 de logements d'une surface de plancher au moins égale à 60 m^2, hors programmes de logements étudiants en résidences universitaires telles que définies par l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation en secteur UD2.

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

Article UD-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE UD- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des dispositions générales et sous les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que par leur volume et leur aspect, elles soient compatibles avec l'environnement bâti ;
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les aires de jeux ou de sport, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et que, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la tranquillité du quartier ;
- les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;

- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs délimités au document graphique, au moins 2/3 des logements des programmes d'habitat collectif comportant plus de 3 logements neufs, doivent avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m^2, hors programmes de logements étudiants en résidence universitaire telle que définie par l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, **en secteur UD2.**

En outre, en secteur UD2, le programme de logements de chacune des opérations d'ensemble devra comporter 30% de logements locatifs aidés (logements locatifs sociaux et logements en location-accession PSLA) ; ce pourcentage pourra excéder 30% dans le cas où l'ensemble des logements locatifs sociaux de l'opération d'ensemble seront constitués par des logements étudiants en résidence universitaire telle que définie par l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

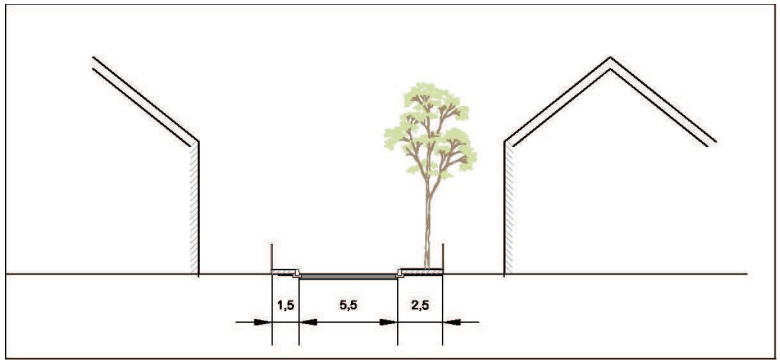
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
Les voies de desserte internes aux immeubles collectifs ou groupes d'habitation auront des caractéristiques et dimensions propres à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules ayant vocation à les utiliser.

Hors secteur UD2, elles devront en tout état de cause présenter au moins les caractéristiques suivantes. Ces dispositions s'appliquent non seulement aux voiries à créer desservant des opérations de constructions nouvelles, mais également aux voiries existantes dans le cas d'une construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante, exception faite lorsque la dite extension ne crée pas de logement supplémentaire ; dans ce cas, le seuil de surface de plancher à prendre en compte est la surface de plancher totale desservie par la voie après nouvelle construction ou extension.

<u>1 – Voirie desservant au total plus de 1 000 m^2 de surface de plancher</u>

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 9,50 mètres et comporter :
- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum,
- des places de stationnement longitudinal de 2,50 m de largeur minimum.

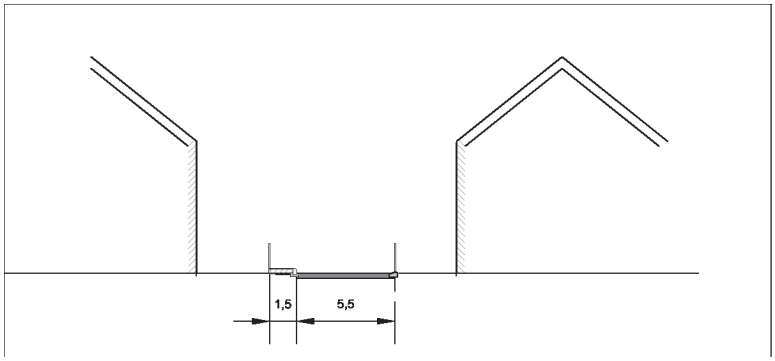
En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 7,50 m.



2 – Voirie desservant au total entre 400 et 1 000 m² de surface de plancher

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 7 mètres et comporter :
- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum.

Si les places à réaliser à l'extérieur des parcelles privatives au titre de l'article 12 du règlement de la zone, sont réalisées sous forme de stationnement longitudinal, elles devront avoir une largeur de 2,50 mètres minimum.
En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 5 mètres



3 – Voirie desservant au total moins de 400 m² de surface de plancher

Ces voiries devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie. A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.
Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
La création de nouveaux accès sur la D61 et la N113 est interdite.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express.

Cas particulier :

Accès aux voies comportant des alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en tant qu'éléments de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19.

- Opérations d'ensemble :
  Les lotissements et groupes d'habitation devront être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur ces voies. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation pourra être raccordée à cette voie par un carrefour unique, exceptionnellement deux carrefours pour les lotissements ou groupement d'habitation important. Ces carrefours devront être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité technique, l'abattage d'un arbre au maximum pourra être autorisé.

- Constructions isolées
  La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une de ces voies, pourra être interdit si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres.

ARTICLE UD – 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf les bâtiment n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers…)

2. Assainissement

2.1 Eaux usées
Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
Les constructions à usage autre que d'habitation qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage…) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public.
L'évacuation des effluents, traités ou non, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales
Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs publics d'écoulement des eaux pluviales existants.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
En l'absence de réseau ou dans le cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositif adaptés à l'opération et au terrain.
Toute autorisation pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages publics.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

4. Déchet ménagers et assimilés

Hormis pour les opérations comportant une seul logement, le projet doit justifier de sa compatibilité avec le type de collecte retenu (caractéristiques de la voirie interne ou de l'emplacement à containers).

ARTICLE UD-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 UD-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors secteur UD2, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie publique ou privée à usage collectif lorsque le projet s'insère dans un ensemble construit implanté à l'alignement ;
- ou dans une bande d'implantation délimitée par l'alignement respectif des constructions voisines, sauf pour les annexes (garages, abri de jardin…) qui pourront être implantés au delà de la bande d'implantation ;
- en l'absence de construction de part et d'autre, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- de 5 m à compter de l'alignement des voies publiques (hors cheminements piétonniers) ;
- de 3 m à compter de l'alignement des voies internes des lotissements.

- En outre, les constructions réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble devront rechercher une cohérence urbaine, en privilégiant l'alignement des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Cas particuliers :

- Rue Louis Abric, entre le pont SNCF et la rue du Mont Aigoual : les constructions devront être implantée à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines.
- Voie ferrée : les constructions à usage d'habitat devront être implantées à une distance minimale de 35 m à compter de l'axe de la voie ferrée la plus proche. Cette distance est ramenée à 20 m pour les autres constructions.
- RN 113 : les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance minimale de 15 m à compter de l'axe de la voie.
- RD 61 : les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m à compter de la limite d'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions existantes, sous réserve de ne pas diminuer le recul existant ;
- aux annexes (garages, abris de jardin…) ;
- aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- aux locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés, à condition qu'ils ne soient pas librement accessibles depuis l'espace public.

Cours d'eau :
- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage ;
- à défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

En secteur UD2, les constructions seront implantées :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, sur le secteur situé au Sud des emprises ferroviaires, étant entendu dans ce cas qu'un léger recul pourra être admis afin de rythmer les façades ;
- soit à une distance minimale de 5 m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,

Sur ce même secteur UD2, les constructions seront implantés soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 m à compter de l'alignement des voies et emprises communes internes aux opérations d'ensemble.

Le long de la voie ferrée : les constructions à usage d'habitat devront être implantées à une distance minimale de 35 m à compter de l'axe de la voie ferrée la plus proche. Cette distance est ramenée à 20 m pour les autres constructions.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement urbain.

ARTICLE UD-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hors secteur UD2, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à :
- la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m, lorsqu'elles ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces principales
- la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m, lorsqu'elles comportent des ouvertures éclairant des pièces principales

Toutefois, une implantation en limite est possible :
- pour les garages dont (conditions cumulatives) le faîtage est perpendiculaire à la limite, la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,8 m et la longueur à 8 m ;
- ou pour les annexes dont (conditions cumulatives) la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 2,50 m et la longueur à 5 m ;
- s'il existe en limite une construction existante, sous réserve, entre la limite et le retrait visé ci-dessus, de ne pas dépasser la longueur de ladite construction et de respecter un gabarit de hauteur sensiblement identique ;
- ou à l'intérieur de projets d'ensemble présentant une cohérence urbaine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En cas de division foncière, les bâtiments existants sur le fond initial devront respecter une distance à la limite séparative nouvellement créée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

En secteur UD2, les constructions doivent être édifiées :
- à une distance des limites séparatives correspondant aux limites de secteur, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3,00 m (D≥H/2, minimum 3,00 m),
- exception faite de la limite séparative correspondant à la limite Nord du secteur situé au Nord des emprises ferroviaires par rapport à laquelle les constructions devront respecter un recul au moins égale à la hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures (D≥H).

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne correspondant pas aux limites du secteur UD2 n'est pas règlementée.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement urbain.

ARTICLE UD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hors secteur UD2, les constructions non contiguës doivent être implantées :
- si elles comportent des ouvertures éclairant des pièces principales, à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.
- si elles ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces principales, à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

Les garages et annexes des bâtiments d'habitation dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3,8 m pourront être édifiés à une distance moindre. Cette distance devra être au minimum égale à la hauteur de l'annexe ou du garage concerné.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Non règlementé en **secteur UD2.**

ARTICLE UD-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UD1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UD-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :
- **En UD1** : R+2 et 10 m
- **En UD2** : R+3 et 14,50 m.
- Le ou les niveaux de stationnement enterrés ou semi-enterrés ne sont pas comptabilisés dans les 4 niveaux ci-dessus indiqués ; la hauteur de la partie en élévation des niveaux de stationnement semi-enterrés ne pourra toutefois excéder 2,00 mètres par rapport au sol.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
Les modifications apportées aux bâtiments existants doivent tenir compte des caractéristiques de la construction d'origine et veiller à assurer sa mise en valeur.
Les murs séparatifs, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent s'harmonier avec le bâtiment principal.

Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses…) ainsi que les imitations de matériaux et les constructions d'architecture typique étrangère à la région.

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief. L'enfuit façon « rustique » est interdit. Les peintures d'aspect vinyliques sont interdites.
Les couleurs d'enduits seront prises dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. D'autres couleurs peuvent être apportées, si la construction le permet, par des badigeons sur des petites façades.

Hors secteur UD2
Les toitures doivent être en pente (entre 25 et 40%). Pour les annexes, la pente de la toiture doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle.
Les toitures seront couvertes en tuiles canal de terre cuite ou similaire, de couleur claire. Les tuiles translucides, flammées ou vieillies dont interdites.
En cas de reprise partielle de couverture existante réalisée dans un autre matériau, l'emploi de ce matériau pourra être toléré.
Les toitures terrasses non techniques et accessibles peuvent être admises ponctuellement.
Des dispositions différentes peuvent être autorisées :
- pour les équipements collectifs publics ou privés ;
- en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

En secteur UD2
Sont autorisées :
- Les toitures en pente (entre 25 et 40%), couvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaire, de couleur claire. Les tuiles translucides, flammées ou vieillies dont interdites.
- les toitures terrasses.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition, toutefois, dans le cas de toitures en pente, qu'ils soient correctement intégrés à la toiture (pose intégrée ou en surimposition) et raccordés au volume et à l'esthétique de la construction et qu'ils soient limités à 50% de la surface de la toiture.

Clôtures :

- Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures seront traitées :
- soit en mur plein de 1,8 m maximum ;
- soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2,0 m ;
- soit, **en secteur UD2**, en grillage à mailles rigides de 1,80 m de hauteur maximum.

Les clôtures pourront être doublées ou non d'une haie végétale.
L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.
- Sur les limites privatives intérieures, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.
- En façade de la N113, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale.
- Le long de la RD61, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 m en murs plains afin de limiter l'impact sonore de la route, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments ou équipements collectifs publics ou privés, notamment afin de permettre le respect des règles spécifiques de sécurité.
Dans les zones inondables, des prescriptions spécifiques pourront être imposées.
En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

Les antennes et paraboles :
Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.
Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :
Leur implantation doit justifier :
- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UD-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m^2.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :
  - 1,5 place de stationnement par logement, exception faite des logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement ; le total des places est arrondi au chiffre supérieur ;
  - 0,5 place de stationnement par logement en résidences universitaires **en secteur UD2.**
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30 m^2 de surface de plancher ;
- pour les construction à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place par 60 m^2 de surface de plancher ;
- pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 15 m^2 de salle de restaurant ;
- pour les équipements collectifs publics ou privés, le nombre de places à créer sera fonction des besoins générés par la nature de l'équipement ;
- pour les opérations d'ensemble de logements de plus de 400 m^2 de surface de plancher, il est exigé en outre des places supplémentaires à l'usage du public ou des visiteurs, au nombre de ¼ des places obligatoires (arrondi à l'entier supérieur) et réalisées pour les groupes d'habitations à l'extérieur des parcelles privatives ou lots, sous forme de stationnement sur voirie, à morceler en groupe d'emplacement n'excédant pas une dizaine d'unités.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique.
Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser sur son terrain les places exigées, il pourra être quitte de ces obligations en réalisant ou acquérant les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 m de l'opération concernée.
Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Conformément à l'article R. 111-14-4 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logement et comprenant un parc de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il doit être dimensionné sur la base de 0,75 m^2 par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

Les surfaces suffisantes aux besoins générés par l'opération doivent en outre être réservés pour les conteneurs d'ordures ménagères.

ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants et R. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés, ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 25% d'espaces libres laissés en pleine terre ; **en secteur UD2**, ce pourcentage de 25% d'espaces libres de pleine terre s'applique globalement à la surface de chacune des opérations d'aménagement d'ensemble.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux zones d'activités existantes. Elle peut accueillir des activités industrielles, commerciales ou artisanales. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.
Différents sous-secteurs sont identifiés, correspondant aux secteurs définis dans les Zones d'Aménagement Concerté de la Petite Camargue et de la Liquine, qui sont intégrées au PLU. ON distingue :

Les secteurs issus de la ZAC de la Petite Camargue

- les secteurs UE_{ZA} destinés à recevoir des activités commerciales, artisanales et d'entrepôts ;
- les secteurs UE_{ZB} destinés à recevoir des activités tertiaires (bureaux, services, hôtellerie, restauration et équipements divers….) ;
- les secteurs UE_{Zc} destinés à recevoir des constructions à usage des professions libérales, commerciales ou de service
- les secteurs UE_{ZD} destinés à accueillir les espaces verts et bassins de rétention.

Les secteurs issus de la ZAC de la Liquine

- les secteurs UEa et UEc, destinés à recevoir des implantations de toutes activités artisanales, commerciales, de services, de laboratoires et de recherche ; à noter dans ce secteur, la présence d'un établissement classé « SEVESO » seuil bas (cf rapport d'information du 27 juillet 2006 sur le risque industriel) ;
- les secteurs UEd, destinés à recevoir des activités économiques de toutes natures ;
- le secteur UEh, destinés à recevoir des implantations hôtelières et se services.

Sur les zones soumises aux risques d'inondation identifiées lors de la crue de référence des 8 et 9 septembre 2002 et reportés sur les plans de zonage, il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions règlementaires détaillées dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

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

Article UE-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble des zones UE :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'extension des constructions d'habitation existantes ainsi que les changements de destination vers de l'habitation ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

En UE_{ZB} et UE_{ZB} sont interdits de surcroît :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

En UE_{ZD} sont interdits de surcroît :

- les constructions constitutives de surface de plancher, qu'elles soient destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En UEa et UEc et UEd sont interdit de surcroît :

- Les constructions destinées à l'industrie.

En UEh sont interdits de surcroît :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE UE- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des dispositions générales (titre 1 du règlement) :

- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;

- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux activités autorisées sur chaque type de zone sont admis en UE, UEa, UEc, UEd et UEh, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve que toutes les précautions soient prises pour limiter les nuisances et les risques pour le voisinage ;
- En UE_{ZA}, les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux activités autorisées sur la zone peuvent être admis à condition de l'être pas concernés par les articles 211, 298, 299, 300, 385 ter, quater, quintupler et sexiez, 1110, 1111, 1130, 1150, 1171, 1320, 1410, 1431 et 2730 ;
- les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Les voies doivent être adaptées au trafic de poids lourds et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Dans tous les cas, les dimensions minimales suivantes doivent être respectées : 10 mètres de
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, véhicule d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à l'utilisation envisagée.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.
Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. Le permis pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des utilisateurs de cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La création de nouveaux accès sur la N113, la RD61, la déviation de la RD34 et le Chemin des bœufs est interdite.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
En $UE_{ZAZBZCZD}$, la délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures arasées. La collecte des eaux pluviales des voiries sera réalisée par un caniveau central ou latéral ou par des fossés latéraux végétalisés.

ARTICLE UE – 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable sauf ceux n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers…)

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Les eaux usées doivent être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles ou de toute eau chargée en hydrocarbure ou produits toxiques est subordonnée à un prétraitement, selon les normes en vigueur.
Les constructions qui rejettent des eaux grasses doivent être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage …) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public et conforme aux normes en vigueur.
Les eaux usées et les effluents, traités ou non, ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus pas la municipalité pour l'écoulement des eaux.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir d'une part l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, et d'autre part, ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositif adaptés à l'opération et au terrain.
Des dispositions particulières pourront être imposées pour limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance de ces constructions ou installations.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

4. Déchet ménagers et assimilés

Les conteneurs de déchets devront être entreposés à l'intérieur des bâtiments dans un local d'une taille suffisante pour abriter les différents conteneurs d'une collecte sélective.
Le projet doit justifier de sa compatibilité avec le type de collecte retenu (caractéristiques de la voirie interne ou de l'emplacement à containers).

ARTICLE UE-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 UE-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies ouvertes à la circulation routière

Les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal ou l'alignement indiqués sur les plans de zonage.

En dehors de toute indication sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de

- RN 113 et RD61 : 25 m par rapport à l'axe et 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- Déviation de la RD 34 : 10 m par rapport à l'emprise de la voie.
- Autres voies publiques et privées : 10 m par rapport à l'axe et 5 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité de l'infrastructure routière ;
- aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- aux locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés, à condition qu'ils ne soient pas librement accessibles depuis l'espace public.

Voie ferrée

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 20 m par rapport à l'axe de la voie ferrée la plus proche. Cette distance est portée à 35 m pour les bâtiments à usage d'habitation.

Ruisseaux

Les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage.

<u>Cours d'eau :</u>

- Les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage ;
- à défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE UE-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture, avec un minimum de 5 m.
Lorsqu'il existe une construction en limite, la nouvelle construction pourra être implantée en limite, sous réserve qu'elle soit de gabarit sensiblement identique et que soit prise toute mesure de sécurité nécessaire.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de division, les bâtiments existants sur le fond initial devront respecter une distance à la limite séparative nouvellement créée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

En UE_{ZA}, certaines parcelles sont limitées par un fossé d'une emprise de 4 mètres et incorporé à la bande végétale qui sera élargie à 5 mètres. Le long de ce fossé, les constructions devront être édifiées à au moins 8 mètres de la limite séparative constituée par ce fossé.

ARTICLE UE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UE-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé en UE et UEd.

En UE_{ZAZBZC}, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle sur laquelle elle est implantée.

En UE_{ZD}, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 3% de la superficie du secteur.

En UEa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle sur laquelle elle est implantée.

En UEc et UEh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle sur laquelle elle est implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain nature existant avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère ou au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues), exceptée en UEzc.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).

En UE, UEc et UEh, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

En UEzA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 m.

En UEzB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 m et R+3.

En UEzc, la hauteur des constructions est imitée au R+1, soit 7 mètres maximum à l'égout.

En UEzD, la hauteur des constructions est imitée à 3,50 m.

En UEa, la hauteur des constructions est imitée à 11 m.

En UEd, la hauteur des constructions est imitée à 14 m

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements particuliers tels que cheminées, machineries d'ascenseurs,etc…..

ARTICLE UE-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions

Caractère général

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une harmonie d'aspect et de matériaux.

Implantations

Les constructions devront privilégier une insertion adéquate à la topographie du terrain.
Les façades des bâtiments devront être parallèles ou perpendiculaires par rapport à l'axe principal des voies de desserte des terrains. Elles pourront également respecter un angle de 45° par rapport à la voie, dans le cas où cette implantation serait plus cohérente par rapport à la topographie du site.

Parements

Sont interdits :
- l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (agglomérés, briques creuses….) ;
- les enduits monocouches rustiques à grains écrasés ;
- l'utilisation de couleurs brillantes ou réfléchissantes sur de grandes surfaces ;
- les matériaux légers susceptibles de donnée un aspect provisoire.

Les ouvrages techniques devront être traités similairement aux façades.

Couvertures

Une harmonie de constructions situées dans un même secteur sera recherchée dans le traitement de gabarit des couvertures.

Les teintes des toitures seront prises dans la gamme des tons mats et foncés. Le blanc, les couleurs vives ou brillantes sont interdites.
Les toitures terrasses peuvent être admises.
Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture. Les ouvrages techniques importants devront systématiquement être habillés.
Les couvertures de type tôle ondulée et l'utilisation de tout matériaux susceptibles de données un aspect provisoire sont interdites.
L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

Clôtures :

- Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures seront traitées :
  - soit en mur plein de 1,8 m maximum ;
  - soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical de coloris brun ou vert foncé. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 m ;
  - soit en grilles à barreaudage vertical ou grillage rigide à maille verticale de coloris brun ou vert foncé. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 m.

Les clôtures pourront être doublées ou non d'une haie végétale.
L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.
- Sur les limites privatives intérieures, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.
- En façade de la N113, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments ou équipements collectifs publics ou privés, notamment afin de permettre le respect des règles spécifiques de sécurité.
Dans les zones inondables, des prescriptions spécifiques pourront être imposées.
En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

Zones de dépôt :

Les zones de dépôts, de livraison, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

Espaces non bâties

Tout espace non bâti devra avoir une fonction (espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage, etc.) afin d'éviter es friches, terrains délaissé et autres usages « sauvages ».

Les antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.
Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :
- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UE-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger, y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m^2 par place.
Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il est exigé au minimum :
- pour les constructions à usage d'industrie, artisanat, entrepôt, bureau : 1 place par 60 m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 30 m^2 de surface de plancher.
- pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre et par 15 m^2 de restaurant ;
- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement. ;
- pour les équipements collectifs publics ou privés, le nombre de places à créer sera fonction des besoins générés par la nature de l'équipement.

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

A ces surfaces devra s'ajouter, si besoin, les surfaces nécessaires pour le stationnement véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations existantes etéléments de paysage identifiés

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation des constructions, doivent être maintenues.

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés, ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés par des plantations de valeur équivalente.

Espaces libres et plantations dans les parcelles

Toute nouvelle construction doit favoriser l'utilisation de matériaux perméables à poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle (graviers, granulats, structures alvéolaires ….)
Tous les espaces libres non revêtus doivent être engazonnés ou plantés avec des végétaux d'essence locale. Ces plantations seront réparties prioritairement en périphérie de la parcelle.

Plantations en bordure du domaine collectif

Les marges de recul le long des voies de desserte doivent bénéficier d'un traitement de qualité.
Ces espaces pourront accueillir les fossés d'écoulement des eaux, plantés ou engazonnés et pourront accueillir des ouvrages hydrauliques de compensation végétalisés.

Selon les cas, et sauf impossibilité technique :

- Les voies principales figurant au plan de zonage seront plantées d'arbres d'alignement, tous les 7,50 m, pris dans la palette des arbres d'essences méditerranéennes (robinier, érable, marronnier d'Inde, eucalyptus, tamaris, ginkgo, palmier….) ;
- au delà de la voie et le long de la clôture donnant sur voie publique : pelouse, arbres ou arbustes d'essences méditerranéennes de taille petite à moyenne (oliviers, lauriers, lentisque, tamaris, pittosporum, sauge, ciste, palmiers…) avec un décalage de 3,75 m par rapport aux plantations publiques en bordure de chaussée ;
- en façade de la N 1134 ; la bande de recul d'implantation devra être engazonnée et plantée avec des végétaux d'essence locale sur un minimum de 10 m de largeur.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements.

Dépôts

Des haies vives constituées de végétaux d'essences variées masqueront obligatoirement les divers dépôts de matériaux et installations, ainsi que les diverses clôtures qui seront crées en limites latérales.

Tout dépôt de matériaux visible depuis la N113 et tout aménagement présentant un aspect provisoire est interdit.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I AU recouvre des terrains non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés, après modification ou révision du PLU. On distingue deux sous-secteurs :

- IAUa : à vocation principale d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et de services ;
- I AUe : à vocation principale d'activités économiques et d'équipements collectifs

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

Article IAU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les constructions et installations nouvelles autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- toutes les constructions et installations qui ne sont pas admises aux conditions de l'article I AU-2 suivant ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE IAU- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions générales (titre 1 du règlement) sont admis :

- les aménagements et les extensions des bâtiments existants ainsi que leurs annexes, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination et dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire, une seule fois.
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles, en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères (soit au minimum : 4 m de plateforme, 3,5 m de hauteur sous porche et virage de 8 m de rayon minimum – côté petit rayon).

Dans les opérations d'ensemble, la largeur des voies aura au minimum 5 m de chaussée et 10 m de plateforme.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie.
A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.
Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

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

La création de nouveaux accès sur la D61 et la N113 est interdite.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express.

Cas particulier :

Accès aux voies comportant des alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en tant qu'éléments de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19.

- <u>Opérations d'ensemble :</u>
  Les lotissements et groupes d'habitation devront être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur ces voies. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation pourra être raccordée à cette voie par un carrefour unique, exceptionnellement deux carrefours pour les lotissements ou groupement d'habitation important. Ces carrefours devront être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité technique, l'abattage d'un arbre au maximum pourra être autorisé.

- Constructions isolées
  La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une de ces voies, pourra être interdit si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres.

ARTICLE IAU– 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute installation ou extension de construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiment n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers…)

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe. Pour les zones 1AUe1 et 1AUe2, des dispositifs appropriés devront être mis en place.

Les constructions à usage autre que d'habitation qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage…) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public.

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

2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs publics d'écoulement des eaux pluviales existants.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

Toute autorisation pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages publics.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE IAU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE IAU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Cours d'eau :
- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage ;
- à défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE IAU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

D'autres dispositions peuvent être admises pour :
- pour les garages dont (conditions cumulatives) le faîtage est perpendiculaire à la limite, la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,8 m et la longueur à 8 m ;
- ou pour les annexes dont (conditions cumulatives) la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 2,50 m et la longueur à 5 m ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE IAU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des bâtiments d'habitation.

ARTICLE IAU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE IAU -10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale est fixée à R+1 et 7 m.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE IAU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les réhabilitations, agrandissements, adjonctions de constructions doivent veiller à assurer la mise en valeur du bâtiment d'origine et seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les annexes des bâtiments d'habitation devront être traités avec des matériaux s'harmonisant avec le bâtiment principal.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et qu'ils soient limités à 50% de la surface de la toiture.

Les antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.
Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :
- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE IAU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE IAU -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et jardins repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones IIAU correspondent à des secteurs à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs.

Elle comprend quatre types de zones :

- IIAUa, IIAUb et IIAUc : zones à vocation principale d'habitation et pouvant accueillir divers services, commerces et équipements, desservies en réseaux et destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'ensembles en intégrant l'aménagement en espace paysager de la surface de rétention inscrite au document graphique.
- IIAUd : zone à vocation principale d'habitation et d'équipements publics ou d'intérêt collectif située lieu-dit Mas de Fourques, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement composée de deux secteurs distincts :
  - le secteur IIAUd1 destiné à recevoir la nouvelle Gendarmerie (équipement public et d'intérêt collectif) et les logements qui lui sont rattachés ;
  - le secteur IIAUd2 destiné à recevoir un Etablissement Public d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (équipement public et d'intérêt collectif) et un ensemble de logements à destination des séniors (résidence services et logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées autonomes).
- IIAUs, à vocation principale d'équipements collectifs publics ou privé (notamment lycée au Nord et pôle santé au Sud).
- IIAIs1 réservé à l'implantation d'un centre de secours des sapeurs-pompiers comprenant une tour de manœuvre.
- IIAUe, à vocation principale d'activités.

Les nouveaux projets devront répondre aux objectifs de développement urbain définis par le PADD, et notamment viser à augmenter l'offre de logements de taille familiale. A ce titre, la présente zone comprend des secteurs dans lesquels les programmes de plus de 3 logements neufs doivent compter au moins 2/3 de logements d'une surface de plancher au moins égale à 60 m^2. Cette disposition ne s'applique pas à la zone IIAUd.

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

Article IIAU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- en IIAUa,b,c, et s , les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt ;
- en IIAUd, les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureau, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt ;
- en IIAUe, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'exploitation agricole ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE IIAU- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions générales du règlement (titre 1), sont admis :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble en intégrant l'aménagement en espace paysager de la surface de rétention inscrite aux documents graphiques, hormis :
  - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - en IIAUs ;
  - en IIAUd ;
  - en II AUe.
- En IIAUs, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées si elles sont liées aux équipements et activités autorisées ou existantes sur la zone.
- En IIAUe, l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher (et une seule fois).
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUd est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux activités autorisées sur chaque type de zone sont admises, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que par leur volume et leur aspect, elles soient compatibles avec l'environnement bâti.
- les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux ou de sport, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et que, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la tranquillité du quartier ;
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles, en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, hors secteur IIUAd1 où sont autorisées sans conditions les antennes et antennes sur mâts liées au fonctionnement de la Gendarmerie.

Dans les secteurs délimités au document graphique et hors zone IIAUd, au moins 2/3 des logements des programmes d'habitat collectif comportant plus de 3 logements neufs, doivent avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m^2.

En secteur IIAUd2, 30% au moins de l'ensemble des logements - hors établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes - doivent être réservés à des logements locatifs sociaux.

En zone IIAUe :

- En zone d'aléa fort telle que définie par l'« Etude des débordements de la Laune dans la traversée de Lunel », l'extension au sol des bâtiments d'activités existants est autorisée (une seule fois à compter de la date d'approbation de la Mise en Compatibilité n°3 du PLU) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm. L'extension à l'étage des bâtiments existants est autorisée, sans création de logement, et sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.) et que l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- En zone d'aléa modéré telle que définie par l'« Etude des débordements de la Laune dans la traversée de Lunel », la création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée la cote PHE + 30 cm (PHE étant la côte des plus hautes eaux) ou, en l'absence de connaissance de la côte de PHE, à TN + 80 cm (TN étant la côte du terrain naturel) »

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

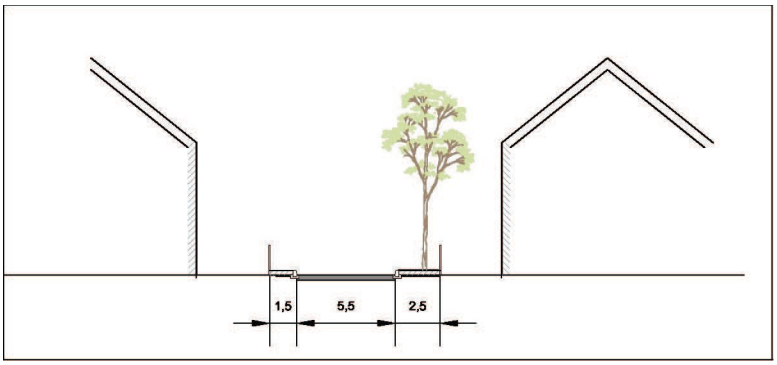
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie (en référence au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du département de l'Hérault), de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
Les voies de desserte internes aux immeubles collectifs ou groupes d'habitation auront des caractéristiques et dimensions propres à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules ayant vocation à les utiliser.

En tout état de cause, elles devront présenter au moins les caractéristiques suivantes, **exception faite en zone IIAUd.** Ces dispositions s'appliquent non seulement aux voiries à créer desservant des opérations de constructions nouvelles, mais également aux voiries existantes dans le cas d'une construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante, exception faite lorsque la-dite extension ne crée pas de logement supplémentaire ; dans ce cas, le seuil de surface de plancher à prendre en compte est la surface de plancher totale desservie par la voie après nouvelle construction ou extension.

1 – Voirie desservant au total + de 1 000 m^2 de surface de plancher

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 9,50 mètres et comporter :
- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum,
- des places de stationnement longitudinal de 2,50 m de largeur minimum.

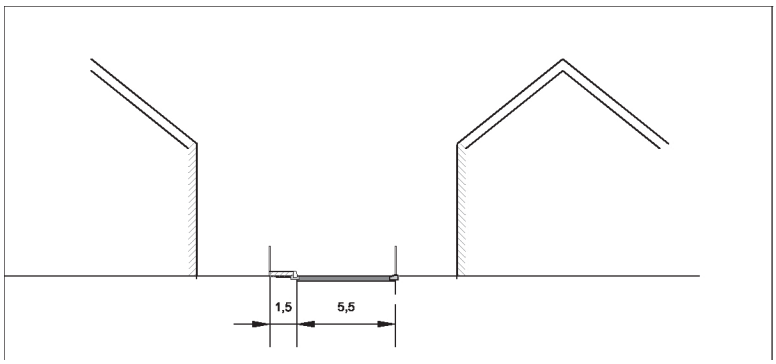
En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 7,50 m.



2 – Voirie desservant au total entre 400 et 1 000 m^2 de surface de plancher

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 7 mètres et comporter :
- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum.

Si les places à réaliser à l'extérieur des parcelles privatives au titre de l'article 12 du règlement de la zone, sont réalisées sous forme de stationnement longitudinal, elles devront avoir une largeur de 2,50 mètres minimum.
En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 5 mètres



3 – Voirie desservant au total moins de 400 m² de surface de plancher

Ces voiries devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie.
A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.
Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile (en référence au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du département de l'Hérault).
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express.

Cas particulier : accès aux voies comportant des alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en tant qu'éléments de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 : les lotissements et groupes d'habitation devront être conçus de manière à éviter es accès particuliers sur ces voies. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation pourra être raccordée à cette voie par un carrefour unique, exceptionnellement deux carrefours pour les lotissements ou groupement d'habitation important. Ces carrefours devront être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité technique, l'abattage d'un arbre au maximum pourra être autorisé.

ARTICLE IIAU - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'immeuble dispose d'une ressource en eau autonome (puits, forage, source …), les installations privées intérieures ne doivent en aucun cas permettre l'interconnexion, même accidentelle, avec le réseau public.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les constructions à usage autre que d'habitation qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage…) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public.
L'évacuation des effluents, traités ou non, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs publics d'écoulement des eaux pluviales existants.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En l'absence de réseau ou dans le cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute autorisation pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages publics.

En zone IIAUd, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés à l'échelle de chacun des secteurs IIAUd1 et IIAUd2, conformément aux prescriptions de la MISE actuelles (à savoir ratio minimum de 120 l/ m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha) ou en vigueur à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, ou aux prescriptions qui seront imposées dans le cadre des études hydrauliques à réaliser dans le cadre du permis d'aménager si elles leur sont supérieures.
Cette rétention prendra la forme de bassins ou de noues peu profonds, traités en espaces verts plantés à faibles pentes, intégrés au plan de composition de l'opération d'ensemble.

En zone IIAUe :

- En zone d'aléa modéré telle que définie par l' «Etude des débordements de la Laune dans la traversée de Lunel », les bassins de rétention des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour répondre aux exigences de la MISE 34 et leur(s) déversoir(s) de sécurité doi(ven)t être dimensionné(s) en fonction d'une crue exceptionnelle (1.8X Q100). Q100 représente la crue centennale.
- En zone d'aléa fort : aucun bassin ni déversoir ne doit être positionné dans cette zone.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

4. Déchet ménagers et assimilés

Hormis pour les opérations comportant une seul logement, le projet doit justifier de sa compatibilité avec le type de collecte retenu (caractéristiques de la voirie interne ou de l'emplacement à containers).

ARTICLE IIAU-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 IIAU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie publique ou privée à usage collectif lorsque le projet s'insère dans un ensemble construit implanté à l'alignement ;
- ou dans une bande d'implantation délimitée par l'alignement respectif des constructions voisines, sauf pour les annexes (garages, abri de jardin…) qui pourront être implantés au-delà de la bande d'implantation ;
- en l'absence de construction de part et d'autre, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
  - de 5 m à compter de l'alignement des voies publiques (hors cheminements piétonniers) ; ce recul est porté à 4 m en secteur IIAUd1 ;
  - de 3 m à compter de l'alignement des voies internes des lotissements, hors zone IIAUd ;

  En outre, les constructions réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble devront rechercher une cohérence urbaine, en privilégiant l'alignement des bâtiments les uns par rapport aux autres ; cette disposition n'est pas applicable en zone IIAUd.

Cas particuliers :

Chemin des Bœufs : les constructions devront être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de la voie.

Cours d'eau :
- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage ;
- à défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés, à condition qu'ils ne soient pas librement accessibles depuis l'espace publics ;

et en zone IIAUd :
- aux locaux techniques nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables ;
- aux locaux destinés au stationnement des vélos en application de l'article IIAU-12, dès lors qu'ils sont dissociés du bâtiment d'habitation ou de bureaux dont ils dépendent ;
- aux boites aux lettres.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE IIAU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum :
- de 3 m en IIAUs ;
- de 5 m en IIAUe

En IIAUa, IIAUb et IIAUc, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à :
- la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m, lorsqu'elles ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces principales
- la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m, lorsqu'elles comportent des ouvertures éclairant des pièces principales

En zone IIAUd, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à :
- la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m ;
- en secteur IIAUd1, 7 m par rapport à la limite Nord avec le secteur IIAUd2 ;
- en secteur IIAUd2 :
    - 8 m par rapport à la limite Sud avec le secteur IIAUd1 ;
    - la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures avec un minimum de 3 m par rapport à la limite Nord du secteur IIAUd2.

En cas de division foncière, les bâtiments existants sur le fond initial devront respecter une distance à la limite séparative nouvellement créée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m en IIAUa, IIAUb, IIAUc, IIAUs, IIAUd et de 5 m en IIAUe.

En IIAUs1, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des limites fixée à 3 mètres.

Toutefois, **et hors zone IIAUd,** une implantation en limite est possible :
- pour les garages dont (conditions cumulatives) le faîtage est perpendiculaire à la limite, la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,8 m et la longueur à 8 m ;
- ou pour les annexes dont (conditions cumulatives) la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 2,50 m et la longueur à 5 m ;
- ou s'il existe en limite une construction existante, sous réserve, entre la limite et le retrait visé ci-dessus, de ne pas dépasser la longueur de ladite construction et de respecter un gabarit de hauteur sensiblement identique ;
- ou à l'intérieur de projets d'ensemble présentant une cohérence urbaine.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

En zone IIAUd, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés ;
- aux locaux techniques nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables ;
- aux boîtes aux lettres.

ARTICLE IIAU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

Les garages et annexes des bâtiments d'habitation dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3,8 m pourront être édifiés à une distance moindre. Cette distance devra être au minimum égale à la hauteur de l'annexe ou du garage concerné.

ARTICLE IIAU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En IIAUa, IIAUb et IIAUc, IIAUd1 et IIAUd2, elle ne devra pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

En IIAUs et IIAUe, elle ne devra pas dépasser 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE IIAU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses en zone IIAUd.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).

En IIAUa, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+3 et 13 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à a largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUb et IIAUs, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+2 et 10 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUc, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1 et 7 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à a largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUe, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+3 et 13 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUd, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+3 et 13 m.

Dans les zones IIAUa, b, c et s, pour les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privées et les constructions liées à ces équipements, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14 m.

En IIAUs1, la hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au terrain naturel, hors ouvrage technique spécifique dont la hauteur maximale est fixée à 30 mètres par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris en secteur IIAUd1 pour les antennes liées au fonctionnement de la Gendarmerie.

ARTICLE IIAU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
Les modifications apportées aux bâtiments existants doivent tenir compte des caractéristiques de la construction d'origine et veiller à assurer sa mise en valeur.
Les murs séparatifs, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent s'harmonier avec le bâtiment principal.
Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.
Sont interdits, sauf en IIAUs1, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses…) ainsi que les imitations de matériaux et les constructions d'architecture typique étrangère à la région.
Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief. L'enfuit façon « rustique » est interdit. Les peintures d'aspect vinyliques sont interdites.
Les couleurs d'enduits seront prises dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. D'autres couleurs peuvent être apportées, si la construction le permet, par des badigeons sur des petites façades.
Sont en outre autorisées en secteur IIAUd1, les façades métalliques.

En IIAUa, b, c et s1 :
- Les toitures doivent être en pente (entre 25 et 40%).
- Les toitures seront couvertes en tuiles canal de terre cuite ou similaire, de couleur claire.

- Pour les annexes, la pente de la toiture doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle.
- Les tuiles translucides, flammées ou vieillies dont interdites.
- En cas de reprise partielle de couverture existante réalisée dans un autre matériau, l'emploi de ce matériau pourra être toléré.
- Les toitures terrasses non techniques et accessibles peuvent être admises ponctuellement.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :
- pour les équipements collectifs publics ou privés ;
- en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.

En IIAUe :
- Une harmonie de constructions situées dans un même secteur sera recherchée dans le traitement de gabarit des couvertures.
- Les teintes des toitures seront prises dans la gamme des tons mats et foncés. Le blanc, les couleurs vives ou brillantes sont interdites.
- Les toitures terrasses peuvent être admises.
- Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture. les ouvrages techniques important devront systématiquement être habillés.
- Les couvertures de type tôle ondulée et l'utilisation de tout matériaux susceptibles de donnes un aspect provisoire sont interdites.

En zone IIAUd, sont autorisées :
- les toitures en tuiles canal de terre cuite ou similaire de pente comprise entre 25 et 40% ;
- les toits terrasses.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et en IIAUa, b et c, à condition qu'ils soient limités à 50% de la surface de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en zone IIAUd, à condition qu'ils soient posés en substitution ou en surimposition de la couverture dans le cas de toitures tuiles ou en retrait d'un mètre de la façade dans le cas de toitures terrasses.

Clôtures :

1) Hors zone IIAUd

- Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures seront traitées :
  - soit en mur plein de 1,8 m maximum ;
  - soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2 m.
  - soit en IIAUe, en grilles à barreaudage vertical ou grillage rigide à maille verticale de coloris brun ou vert foncé. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 m.

Les clôtures pourront être doublées ou non d'une haie végétale.
L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.

- Sur les limites privatives intérieures, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments ou équipements collectifs publics ou privés, notamment afin de permettre le respect des règles spécifiques de sécurité.

Dans les zones inondables, des prescriptions spécifiques pourront être imposées.
En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

2) En zone IIAUd

- En secteur IIAUd1, sur les voies et emprises publiques ou privées communes et sur les limites séparatives intérieures, les clôtures seront traitées :
  - soit en mur plein de 2,60 m de hauteur maximum (incluant le cas échéant les dispositifs de sécurité de type pics) ;
  - soit en mur bahut de 0,60 m surmonté d'une clôture, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,60 m de hauteur maximum (incluant le cas échéant les dispositifs de sécurité de type pics).

- En secteur IIAUd2 :

. Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures seront traitées :
  - soit en grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale ;
  - soit barreaudage métallique doublé d'une haie végétale ;
  - soit en mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'un barreaudage métallique, doublé d'une haie végétale.

  En secteur IIAUd2, sur les limites séparatives intérieurs les clôtures seront traitées en grillage à mailles rigides.

  La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m, exception faite le long de la limite séparative entre les deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2 où la clôture pourra être constituée d'un mur plein de 2,60 m de hauteur maximum (incluant le cas échéant les dispositifs de sécurité de type pics).

Les antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.
Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :
- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

Ces conditions ne s'imposent pas en secteur IIAUd1, concernant les antennes liées au fonctionnement de la Gendarmerie.

ARTICLE IIAU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m^2.

Il est exigé au minimum :

- **Hors zone IIAUd :**

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 places de stationnement par logement ; le total des places est arrondi au chiffre supérieur ;
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les opérations d'ensemble de logements de plus de 400 m^2 de surface de plancher, il est exigé en outre des places supplémentaires à l'usage du public ou des visiteurs, au nombre de ¼ des places obligatoires (arrondi à l'entier supérieur) et réalisées pour les groupes d'habitations à l'extérieur des parcelles privatives ou lots, sous forme de stationnement sur voirie, à morceler en groupe d'emplacement n'excédant pas une dizaine d'unités.

- **En zone IIAUd :**

- Secteur IIAUd1 : 1,5 place de stationnement par logement ;
- Secteur IIAUd2 : 1 place de stationnement par logement ; 1 place de stationnement pour 3 lits en EHPAD.

- **Sur l'ensemble de la zone IIAU :**

- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30 m^2 de surface de plancher.
- pour les construction à usage d'industrie, artisanat, entrepôt, bureau : 1 place par 60 m^2 de surface de plancher.
- pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 15 m^2 de salle de restaurant ;
- pour les équipements collectifs publics ou privés, le nombre de places à créer sera fonction des besoins générés par la nature de l'équipement ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser sur son terrain les places exigées, il pourra être quitte de ces obligations en réalisant ou acquérant les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 m de l'opération concernée.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Les surfaces suffisantes aux besoins générés par l'opération doivent en outre être réservés pour les conteneurs d'ordures ménagères.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Hors zone IIAUd, dans les immeubles collectifs comportant une surface de plancher d'au moins 300 m^2, il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une surface minimale de 10 m^2.

En zone IIAUd :

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès

sécurisé ou un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Ces infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Elles sont sécurisées dans les conditions fixées par l'article R. 113-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments.

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé lorsqu'elles sont destinées aux occupants d'un ensemble d'habitation ou aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.
La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public.

Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Le nombre de places de stationnement sécurisé des vélos devra être conforme aux normes minimales définies par arrêté du Ministre en charge de la construction.

ARTICLE IIAU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants et R. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, plantations, cônes de vue à l'entrée nord autour de la RD34….) devront être préservés.

Les aires de stationnement devront être plantées. Il est exigé un arbre de haute tige :
- pour 2 places de stationnement en IIAUa, IIAUb et IIAUc ;
- pour 4 places de stationnement en IIAUs, IIAUe et IIAUd

Toute nouvelle construction doit posséder un taux d'espace libre laissé en pleine terre au minimum de :
- 25% en IIAUa, IIAUb, IIAUc, IIAUe et zone IIAUd
- 20% en IIAUs ;
- 10% en IIAUs1.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles, dites zones « A » correspondent aux « secteur de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (R. 123-7 du code de l'urbanisme).

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- An : secteurs qui recouvrent les terrains de vignes classés AOC, ainsi que les espaces agricoles à préserver en raison de leur valeur paysagère, sur lesquels les constructions ou installations nouvelles sont interdites ;
- Af qui recouvre les jardins familiaux.

Sur les zones soumises aux risques d'inondation identifiées lors de la crue de référence des 8 et 9 septembre 2002 et reportés sur les plans de zonage, il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions règlementaires détaillées dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

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

Article A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions ou les aménagements de bâtiments existants qui ne sont pas destinées ou nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf exceptions prévues par l'article 2 ci-après ;
- les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ;
- les centrales solaires ou photovoltaïques ;
- en An, est interdit de surcroît toute nouvelle construction destinée à l'exploitation agricole ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports ;
- les carrières, les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux qui sont admis aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE A- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions générales (titre 1) sont admis :

- les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments existants à usage d'habitat, à condition :
  - d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - et d'être réalisées en continuité ou édifiées à proximité immédiate des bâtiments existants ;
  - et de ne pas modifier les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues ;
  - et de ne pas être situé en An.
- les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme, à condition d'être rattachées à une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m^2 d'emprise au sol et d'être situées à moins de 20 mètres de la dite construction d'habitation ;
- l'extension (en continuité) des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol supplémentaires ;

- les annexes à condition d'être rattachées à une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de une annexe de 10 m^2 d'emprise au sol par construction d'habitation et d'être situées à moins de 20 mètres de la dite construction d'habitation.
- En An, les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole jusqu'à 30% de l'emprise au sol, une seule fois ;
- Le changement d'affectation, l'aménagement et l'accroissement de la surface de plancher de bâtiments existants, pour des activités nécessaires à l'activité agricole de type gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, à condition de ne pas s'étendre au delà des volumes bâtis existants ;
- En af, les abris de jardins en bis, nécessaires au stockage des outils des jardiniers, dans la limite de 10 m^2, ainsi que les aires de stationnement correspondant aux besoins des utilisateurs des jardins familiaux ;
- Les équipements et ouvrages techniques divers, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
- les terrassements, affouillements ou exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles, en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie.

A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.
Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

La création d'accès directs sur la RN113, la RD61 et la déviation de la RD34 est interdite.

ARTICLE A– 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sauf celles n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers…)
A défaut de raccordement possible, l'alimentation personnelle d'une construction ou d'une installation à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée.

4.2. Assainissement

Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
En l'absence de réseau, les eaux et matières usées devront être évacuées sur un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences des textes règlementaires.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir d'une part l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et, d'autre part, ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
En l'absence de réseau d'eau pluviale, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, liée notamment à la nature du sol, l'installation devra être la plus discrète possible.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE A-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies ouvertes à la circulation routière :

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de :
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 75 m par rapport à l'axe de la RN 113 et de la RD61 ;
- 20 m par rapport à la limite d'emprise de la déviation de la RD34
- 15 m par rapport à l'axe des autres chemins départementaux ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Autres voies et emprises publiques

- 25 m par rapport au bord du canal de Lunel et du canal BRL ;
- 35 m par rapport à l'axe de la voie ferrée la plus proche ;
- 35 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour la ligne TGV Frêt.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent par pour :
- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas diminuer le retrait ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité d'une infrastructure routière ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés, à condition qu'ils ne soient pas librement accessibles depuis l'espace public.

Cours d'eau :
- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage ;
- à défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme et autorisées par l'article A-2, doivent respecter un recul de 1 mètre minimum. *Voir commentaire page 25.*

ARTICLE A-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

Non règlementé pour les abris de jardins en Af

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire..

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme et autorisées par l'article A-2, doivent respecter un recul de 1 mètre minimum. *Voir commentaire page 25.*

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A -10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser R+1 et 7 m.

La hauteur maximale des annexes autorisées en application de l'article A-2 ne peut dépasser 3,50 m.

Non règlementé pour les constructions à usage agricole, les constructions ou installations d'intérêt public et les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les réhabilitations, agrandissements, adjonctions et constructions neuves seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les toitures seront en pente (entre 25 et 40%) et couvertes en tuiles canal ou similaire, où le ton brique sera dominant, en accord avec l'environnement. Exceptionnellement, dans le cas de reprise partielle de couverture existante, un autre matériau pourra être toléré s'il est en accord avec l'environnement.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et qu'ils soient limités à 50% de la surface de la toiture

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief.
Les couleurs des enduits seront prises dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants.
Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses…) ;
- les imitations de matériaux ;
- l'enduit façon « rustique » ;
- les peintures d'aspect vinyliques ;
- les matériaux donnant un aspect provisoire ;
- les couvertures en plaques ondulées ;
- les tuiles flammées ou vieillies ;
- l'utilisation de couleurs brillantes, vives ou réfléchissantes sur des grandes surfaces.

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage.
En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

Les antennes et paraboles :

L'implantation des antennes et paraboles sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :
- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la capacité d'accueil et de l'usage des bâtiments ou installations

ARTICLE A -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (alignements d'arbres sur la RN 113, plantations, cône de vue à l'entrée Nord autour de la RD34….) repérés dans les documents graphiques doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être ceints de haies denses formées d'arbres de haute tige et de bosquets de végétaux d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Conformément à l'article R. 123-8 « Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Elle comprend six sous- secteurs :

- N : zone naturelle à protéger. L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sur ce secteur son admis.
- Na : secteur dans lequel se situent des espaces verts d'agrément aménagés.
- Ne : secteur dans lequel se situe un bâtiment existant à usage d'entrepôt.
- Ng : correspondant à un secteur d'accueil des gens du voyage.
- Nt : correspond des secteurs en zone naturelle où sont implantés des constructions à usage touristique ou de loisirs (zone de loisirs du Flambeau, complexe sportif de Dassargues, campings du Mas de l'Isle, du Pont de Lunel).
- Ntp : correspond à des terrains qu'il convient de préserver de toute nuisance pouvant affecter la ressource en eau du sous-sol (périmètre de protection immédiat du puits de Dassargues (Cf DUP en annexe).
- Nx : recouvre des terrains proches de sources de nuisances (station d'd'épuration au Sud de la ville et ancienne décharge au Nord).

Elle comprend un secteur dit de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) incluant le camping Bon port, en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Sur les zones soumises aux risques d'inondation identifiées lors de la crue de référence des 8 et 9 septembre 2002 et reportés sur les plans de zonage, il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions règlementaires détaillées dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

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

Article N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations nouvelles, sauf celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ;
- les centrales solaires ou photovoltaïques ;
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au maintien d'une exploitation agricole, sauf ceux qui peuvent être admis aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- les terrains de campings (hormis en Nt et Nt1), parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir (hormis en Nt dans les emplacements prévus à cet effet par le code de l'urbanisme et autorisés et en Nt1) ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage (hormis en Ng) ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports ;
- les carrières, les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux qui sont admis aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- en Ntp, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'affecter la ressource en eau du sous-sol ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE N- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions générales (titre 1) sont admis :

- En N, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation non liées ou nécessaires à une exploitation agricole, sous réserve que la superficie de la construction existante soit supérieure à 50 m^2 de surface de plancher et dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher supplémentaire une seule fois ;

- En N, les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme, à condition d'être rattachées à une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, de ne pas excéder 50 m^2 d'emprise au sol et d'être situées à moins de 20 m de la dite construction d'habitation
- En Ne, l'aménagement de construction existante à usage d'entrepôt sans possibilité d'extension ni de changement de destination, sauf à usage d'exploitation agricole.
- En Nt :
  - les installations et constructions liées et nécessaires au fonctionnement des terrains de camping, de caravaning et des aires de jeux et de sports ;
  - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements sportifs, touristiques ou de loisirs installés sur la zone, ainsi que leurs annexes ;
  - la densité d'occupation est limitée à 50 emplacements de camping ou de caravaning à l'hectare ;
- En Nt1 :
  - les installations et constructions liées et nécessaires au fonctionnement des terrains de camping, de caravaning et des aires de jeux et de sports ;
  - les résidences mobiles de loisir et les habitations légères de loisirs ;
  - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements touristiques, terrains de campings et de caravaning ou de loisirs installés sur la zone, ainsi que leurs annexes ;
  - la densité d'occupation est limitée à 50 emplacements à l'hectare.
- En Na, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les caractéristiques de la zone et à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, milieux naturels et paysagers ;
- Les équipements et ouvrages techniques divers, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles, en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elles doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie.
A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.
Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les occupations et utilisations admises sont interdites si elles nécessitent la création d'un nouvel accès direct sur la RN113, la RD61 et la déviation de la RD34.

ARTICLE N– 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de raccordement possible, une alimentation par captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées
Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau public s'il existe.
En l'absence de réseau, les eaux usées doivent être évacuées sur des dispositifs d'assainissement autonomes.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir d'une part l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et, d'autre part, ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
En l'absence de réseau d'eau pluviale, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, liée notamment à la nature du sol, l'installation devra être la plus discrète possible.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE N-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de :

Voies ouvertes à la circulation routière :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 75 m par rapport à l'axe de la RN 113 et de la RD61 ;
- 20 m par rapport à la limite d'emprise de la déviation de la RD34 ;
- 15 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Autres voies

- 35 m par rapport à l'axe de la voie ferrée la plus proche ;
- 35 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour la ligne TGV Frêt.
- 25 m par rapport au bord du canal de Lunel et du canal BRL.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour :
- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas diminuer le retrait ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité d'une infrastructure routière ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les bâtiments d'exploitation agricole en ce qui concerne les autres voies ;
- les locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés, à condition qu'ils ne soient pas librement accessibles depuis l'espace public.
- les constructions autorisées en zone Na.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

Cours d'eau :

- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage ;
- à défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

ARTICLE N-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées :
- pour les extensions de bâtiments lorsqu'il existe une construction implantée en limite, sous réserve de ne pas dépasser la largueur et la hauteur de ladite construction ;
- pour les annexes des bâtiments d'habitation dont la hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faitage et 8 m de longueur.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

En secteur Nt1, les emplacements de camping résultant d'une création ou d'un réaménagement des emplacements existants, doivent respecter un recul de 2,50 m au moins par rapport aux limites séparatives avec la zone agricole limitrophe.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé, **hors secteur Nt1**

En secteur Nt1, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées est fixée à 17 000 m^2 ; les résidences mobiles de loisirs, définies comme des véhicules terrestres habitables et leurs installations accessoires (auvents, rampes d'accès, terrasses amovibles, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE N -10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé, sauf en Nt et Nt1

En Nt, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser R+1 et 7 m.

En secteur Nt1, la hauteur des constructions ne peut dépasser R+1 et 7 m, hors surhausse de plancher éventuellement exigée au titre de la prise en compte du risque inondation. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les constructions, installations et équipements ludiques, sportifs ou de loisirs.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).

Non règlementé pour les constructions ou installations d'intérêt public et les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les réhabilitations, agrandissements, adjonctions et constructions neuves seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Tous les bâtiments d'une même unité foncière s'harmoniseront entre eux, la maison d'habitation étant la référence.

Les toitures seront en pente (entre 25 et 40%) et couvertes en tuiles canal ou similaire, où le ton brique sera dominant, en accord avec l'environnement. Exceptionnellement, dans le cas de reprise partielle de couverture existante, un autre matériau pourra être toléré s'il est en accord avec l'environnement.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et qu'ils soient limités à 50% de la surface de la toiture

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief.
Les enduits seront d'une teinte claire à moyenne, prise dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants.
Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses…) ;
- les imitations de matériaux ;
- l'enduit façon « rustique » ;
- les peintures d'aspect vinyliques ;
- les matériaux donnant un aspect provisoire ;
- les couvertures en plaques ondulées ;
- l'utilisation de couleurs brillantes, vives ou réfléchissantes pour les façades et les toitures.

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage.
Elles seront doublées de haies végétales.
En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

Les antennes et paraboles :

L'implantation des antennes et paraboles sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :
- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas de l'aménagement d'une aire de stationnement, est de 25 m^2 par place.

Il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'hébergement touristique ou de camping : 1 place par logement et 1 place par emplacement.
- autres constructions ou installations : le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et de l'usage.

ARTICLE N -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres d'alignement le long des voies, plantations aux abords des mas…) repérés comme tels sur les documents graphiques doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les terrains de camping et/ou de caravaning devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par emplacement.
Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essence locale.
Des haies vives constituées de plantations à feuillage non caduc d'essence locale masqueront les divers dépôts et installations.

Il est rappelé que les constructions situées à proximité d'une zone boisée soumise à l'obligation de débroussaillement au titre des articles L322-3 et suivants du Code Forestier sont soumises aux exigences de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les terrains de camping et de caravaning, la densité d'occupation est fixée à 50 emplacements maximum à l'hectare.