

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE

R.111-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme dispose :

- a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

R.111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

R.111-15 "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

R.111-21 "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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 – les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,

- L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 – les autres lois :

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,
- la loi "paysage" du 8 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- la loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion,
- les lois portant engagement national pour l'environnement dites "Grenelle I" n° 2009-967 du 03 août 2009 et "Grenelle II" n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

3 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3-1 : protection contre les nuisances (bruit notamment),
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

4 – les périmètres visés aux articles R.123-13 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au **droit de préemption urbain** délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au **permis de démolir** prévues aux articles L.430-2 et suivants,
- les périmètres de **développement prioritaires** délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- les périmètres d'**interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières**, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^o, 2^o et 3^o de l'article L.126-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier,
- les périmètres de **zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières** et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- le périmètre des **zones sensibles** délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable,
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut **surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10,
- les périmètres des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes** dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement,
- les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la **protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain**,
- les secteurs où un **dépassement des règles du PLU** est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1 et L.128-2,
- les périmètres fixés par les conventions de **projet urbain partenarial** visées à l'article L.332-11-3,
- les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas,
- le périmètre des secteurs relatif au taux de la **taxe d'aménagement**, en application de l'article L. 331-14,
- le périmètre des secteurs affectés par un **seuil minimal de densité**, en application de l'article L. 331-36,
- le périmètre des **Zone d'Aménagement Concerté** (L.311-1),
- le périmètre des **Zone d'Aménagement Différé** (L.212-1).

5 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6 – les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 – les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

8 – les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme.

9 – **par délibération du conseil municipal, les divisions de terrains en zones A et N sont soumises à autorisation préalable** (cf. annexe 5).

10 – **les périmètres des ZAC existantes sur la commune sont reportés sur les plans de zonage : ZAC de la Louvade** (approuvée par DCM en date du 14/10/1991), **ZAC de Maussan** (approuvée par DCM en date du 27/05/1991), **ZAC de Figuières** (approuvée par DCM en date du 18/03/1988).

11 – les Zones d'Aménagement Différé approuvées sur le territoire communal :

- ZAD "Font de Mauguio" approuvée par AP n° 2006-I-1999 du 25 août 2006,
- ZAD "Pointe de Mudaison" approuvée par AP n° 2009-01-1503 du 19 juin 2009.

12 – les périmètres sensibles des départements (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

13 – la protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L.123-1.7 et R.123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- les zones urbaines – L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

- les zones à urbaniser – L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le

projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."

- les zones agricoles – L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A."

- les zones naturelles et forestières – L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés 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 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

Le PLU de Manguio-Carnon définit les zones suivantes :

- les zones urbaines qui comprennent :
 - la zone 1UA y compris les secteurs 1UA1 et 1UA2 (Manguio-ville),
 - la zone 2UA y compris les secteurs 2UA1 et 2UA2 (Carnon-plage),
 - la zone 1UB y compris les secteurs 1UB1 et 1UB2 (Manguio-ville),
 - la zone 2UB (Carnon-plage),
 - la zone UC y compris les secteurs UC1, UC2 et UC3 (Carnon-plage),
 - la zone UD (Manguio-ville),
 - la zone UE y compris les secteurs UE1 et UE2 (Manguio-ville et Fréjorgues),
 - la zone UF (Fréjorgues),
 - la zone UL (Carnon-plage),
 - la zone UP (Carnon-plage) ;

- Les zones à urbaniser à court terme (ou en cours d'équipement) qui comprennent :
 - la zone 1AUA,
 - La zone 1AUB, qui correspond au périmètre d'opération de la « Font de Mauguo »
 - la zone 1AUE y compris les secteurs 1AUE1 et 1AUE2,
 - la zone 1AUL,
 - la zone AUF ;

- La zone 1AUH correspondant à l'urbanisation autour des hameaux des Garrigues, de Vauguières-le-Bas et de Vauguières-le-Haut.

- Les zones à urbaniser à moyen et long terme (réserves foncières inconstructibles) qui comprennent :
 - la zone AU ;

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Les zones agricoles indiquées sur les plans de zonage en zones A y compris les secteurs A1, A2 et A3.

- Les zones naturelles à protéger qui comprennent :
 - la zone NL,
 - la zone NM,
 - la zone NP.

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

ARTICLE 5 – EMBLEMES RESERVES (ER) ET ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8^{ème} alinéa de l'article R.123-1 et aux articles L.123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes.

Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

ARTICLE 6 – DEPASSEMENT DES REGLES DE DENSITE ET CONTROLE DES DROITS A CONSTRUIRE

Dépassement des règles de hauteur, de gabarit et d'emprise au sol

En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de

bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Cette disposition n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

En cas d'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme En

application de l'article L.111-12 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 ;
- lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L.331-1 et suivants du même code ;
- lorsque la construction est sur le domaine public ;
- lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à toutes les zones du PLU.

ARTICLE 7 – ZONES INONDABLES

En référence :

- à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
- à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable ;
et en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mars 2001 ;
l'existence de risques d'inondations sur la commune de Mauguio-Carnon a conduit à définir quatre types de zones :
- **les zones de risque grave** (zones rouges) strictement inconstructibles,
- **les zones d'expansion des crues** (zones bleues) où l'urbanisation, en l'absence de travaux hydrauliques, est strictement contrôlée,
- **les zones littorales** concernées par des phénomènes de submersion marine où l'urbanisation est soumise à des dispositions particulières,
- **les zones blanches** sans risque prévisible pour la crue de référence.

Ces zones sont identifiées au plan local d'urbanisme avec un indice R (zone inondable rouge y compris les secteurs R, RU1 et RU2), B (zone inondable bleue y compris les secteurs BU et BN)

et L (zone littorale y compris les secteurs L1 et L2) dans lesquelles s'appliquent les dispositions générales suivantes.

1/ REPERES D'ALTITUDE – COTES PHE DE REFERENCE

La cote NGF du terrain correspond au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique 0,10 mètre.

Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) correspond à la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou à la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

La cote PHE de référence correspond à la cote PHE augmentée de 0,40 mètre. C'est cette cote de référence qui servira à caler le niveau de plancher des pièces habitables. L'indication du niveau des PHE calculées pour la crue centennale est portée sur le plan des servitudes PPRI.

2/ MESURES DE PRÉVENTION DANS LE CADRE DE CONSTRUCTIONS EN ZONES INONDABLES

Les fondations, murs et parties de la structure situés au dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.

Les matériaux de second-œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc) et les revêtements (sols, murs, etc) situés en dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.

Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au dessus de la cote de référence.

Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

Les équipements électriques doivent être placés au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.

Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou d'objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.

Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).

Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité de concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le règlement sanitaire départemental.

Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.

Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.

En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.

Une attention particulière doit être accordée aux modes cultureux, à la constitution de haies vives afin d'aider au ralentissement des écoulements et à l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PPRI du bassin versant de l'Étang de l'Or applicable sur la commune de Manguio-Carnon est joint en annexe. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

DEFINITIONS DES ZONES NON AEDIFICANDI DES COURS D'EAU PERMANENTS OU TEMPORAIRES DE LA COMMUNE

Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des cours d'eau dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
<p>1 - <u>Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Salaison - la Cadoule - la Balaurie - la Capoulière - le Vieux Salaison - la Roubine - la Mourre - la Jasse - la Maire - la Tride 	<p>zone R PPRI</p> <p>zone R PPRI</p> <p>zone R PPRI</p> <p>20 mètres</p> <p>25 mètres</p> <p>zone R PPRI</p> <p>zone R PPRI</p> <p>zone R PPRI</p> <p>zone R PPRI</p> <p>zone R PPRI</p>	
<p>2 - <u>Autres cours d'eau permanents ou temporaires et fossés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - le Noyer des Champs - le ruisseau d'Aigues - Vives - la Font de Mauguio 	<p>30 mètres</p> <p>40 mètres</p> <p>10 mètres en dehors des limites de la zone AU – 0 mètre dans les limites de la zone AU</p>	
<p>3 - <u>Autres cours d'eau artificiels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - canal du BRL - canal du Rhône à Sète 	<p>50 mètres de l'axe</p> <p>0 mètre</p>	

Les prescriptions fixées au tableau ci-dessus se cumulent avec les règles du PPRI spécifiques aux zones inondables.

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès de 4 mètres minimum mesurés à partir du haut de la berge devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU

peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

Pour les constructions situées dans les zones inondables définies par le PPRI, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la prise en compte de la cote PHE de référence. Le dépassement de hauteur est autorisé à concurrence de la différence d'altitude entre le niveau des plus hautes eaux connues et le niveau du terrain naturel.

ARTICLE 9 – RAPPEL REGLEMENTAIRE

Outre le régime du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres** (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 2 m²** (article R.421-9) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
 - **les aires d'accueil des gens du voyage,**
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes¹** de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;

¹ Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

- **l'installation d'éoliennes²** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

ARTICLE 10 – ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES DU LITTORAL

Dans les espaces naturels remarquables prévus au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 :

- "(...) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés (...);
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile (...) à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées (...);
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (...);
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé (...);

Les aménagements mentionnés au 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE 11 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

L'isolement acoustique des bâtiments à construire est réglementé dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes.

Sur la commune de Mauguio-Carnon, les arrêtés préfectoraux n° 2007-01-1064, DDTM34-2014-05-04013 et DDTM34-2014-05-04011 ont établi le classement sonore des infrastructures routières suivantes :

- **voies ferrées,**
- **A9a et A9b,**
 - **RD21,**

² Les éoliennes sont assimilées à des constructions et installation d'intérêt public dès lors qu'elles sont raccordées au réseau public d'électricité.

- **RD24,**
- **RD62,**
- **RD66,**
- **voirie urbaine de Mauguio.**

Le classement sonore de ces voies bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont mentionnés dans le dossier Annexes (pièce IV. du PLU).

En application de la Directive européenne 2002/49/CE, les arrêtés préfectoraux N° DDTM34- 2012-11-02687, N° DDTM34-2012-11-02688, N° DDTM34-2012-11-02689 et N° DDTM34-2013-08-03398 portant approbation des cartes de bruit stratégiques des infrastructures terrestres s'appliquent sur le territoire communal.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLES 1 & 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il est fait référence à 5 destinations de construction conformément aux dispositions de l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de recul, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• CAMPINGS ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

Les campings sont interdits en dehors des terrains aménagés à cet effet et situés dans les zones du PLU correspondant à cette vocation. Cette disposition ne s'applique pas au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping autorisées sous conditions en zone A.

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent un habitat permanent prévu dans les zones d'accueil des gens du voyage.

• HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

L'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU.

• ANTENNES ÉRIGÉES SUR MATS

Les antennes érigées sur les mâts sont interdites quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur parcelles.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les antennes érigées sur mâts 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.

• ANTENNES RELAIS DE RADIOTÉLÉPHONIE MOBILE

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile 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.**

• **ÉOLIENNES**

Dans le respect de la réglementation spécifique à ces installations, les éoliennes sont autorisées en toutes zones du PLU.

Les règles et prospects édictés dans le règlement des zones ne s'applique pas aux éoliennes sauf si ces dernières sont explicitement citées.

• **DÉPÔTS À L'AIR LIBRE – MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION – MATÉRIAUX DE CARRIÈRES**

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• **CENTRALES À BÉTON ET D'ENROBAGE**

Ces installations qui relèvent d'une activité industrielle sont interdites en toute zone du PLU.

• **CASSES AUTOMOBILES**

Les installations de casse automobile sont interdites en toute zone du PLU sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.

• **INSTALLATIONS DE STOCKAGE ET DE TRAITEMENT DES DÉCHETS**

Les autorisations d'installations de stockage et de traitement des déchets doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS**

Les affouillements et exhaussements des sols sont interdits en toute zone du PLU sauf quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site.

Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés en zones A.

• CARRIÈRES

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le schéma départemental des carrières de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-I-1401907 en date du 22 mai 2000.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable, les carrières sont interdites en toute zone du PLU.

Dispositions applicables à certaines catégories de constructions

L'autorisation des constructions mentionnées dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

• CLOTURES

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. Pour les murs de clôture, un crépi est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

• PISCINES

En dehors des zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU, la construction de piscines n'est pas autorisée sauf si elles sont rattachées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et situées :

- sur la même unité foncière,
- à proximité immédiate.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) ; elles doivent être implantées en respectant toutefois un **recul minimal de 1 mètre** par rapport à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

Les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS LÉGÈRES**

En dehors des zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU, la construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées n'est pas autorisée sauf si elles sont rattachées à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées :

- sur la même unité foncière,
- à proximité immédiate.

Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt public

Sous réserve :

- du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées et aux servitudes d'utilité publique,
- et dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés dans le projet d'aménagement et de développement durable,

les équipements d'intérêt public réalisés par une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU. Dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent, ces équipements ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur, de densité et d'aspect architectural.

- **DOMAINE PUBLIC MARITIME – DOMAINE PORTUAIRE**

La concession portuaire de Carnon-plage est classée en zone UP dans laquelle sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du port de plaisance.

- **CANAL DU RHÔNE À SÈTE**

Dans l'emprise nécessaire à son fonctionnement, sont autorisés, outre les équipements nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité du site, les équipements et travaux de terrassements, chambre de dépôts, installations de chantier, équipements d'infrastructure, dragages, bâtiments et ouvrages liés à l'activité fluviale.

- **DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER CONCÉDÉ**

Sont admis sur le DPAC et sur une bande de vingt mètres de chaque côté de l'A9, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du DPAC.

- **CONTOURNEMENT FERROVIAIRE DE NÎMES ET MONTPELLIER**

Sont admises en toute zone du PLU concernée par le projet de ligne nouvelle ferroviaire, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles et agricoles

Dans les zones naturelles et agricoles définies par le PLU, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes (à condition qu'elles ne soient ni en ruine ni précaires) ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

L'interdiction du changement de destination ne s'applique pas à certaines constructions situées en zone A dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Les constructions concernées sont désignées dans le règlement en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

La reconstruction d'un bâtiment ayant l'objet d'une procédure judiciaire de démolition n'est pas autorisée.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

À moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la même voie, il n'est autorisé qu'un seul accès ouvert sur la même voie par opération.

Dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, la largeur minimale des accès aux terrains (chaussée + accotements) est fixée à :

- 4 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale inférieure à 300 m²,
- 6 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale comprise entre 300 m² et 1 000 m²

- 8 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale supérieure à 1 000 m²,
- 8 mètres pour desservir toute construction à usage d'activité commerciale ou artisanale.

Toutefois, dans l'hypothèse où plusieurs projets successifs seraient déposés dans le même secteur, desservis par la même voirie, l'autorité compétente pourra refuser la demande, en application des dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ou, dans les mêmes conditions, pour les usagers des voies ouvertes à la circulation publique, ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

- ACCÈS SUR LE DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Les sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite sont identifiées sur les plans de zonage.

- ACCÈS SUR LE LITTORAL

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons instituée le long du littoral.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 20 logements.

Au delà d'une longueur de 100 mètres, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable & eau incendie

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 150 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

Dans les zones naturelles

Toute construction à usage d'habitation doit être obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe ; dans le cas contraire, un approvisionnement autonome répondant aux normes réglementaires en vigueur peut être autorisé.

Assainissement eaux usées

Dans les zones urbaines et à urbaniser desservies par un réseau d'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Dans les zones naturelles et à urbaniser non desservies par un réseau d'assainissement collectif

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental).

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

Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Assainissement eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrières des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers des constructions devra être défini en conséquence.

- Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Le rejet sur le réseau pluvial est interdit du 1^{er} mai au 30 octobre.
- En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées. Électricité -

Téléphone - Télédistribution

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

Une taille minimum de parcelle peut être imposée dans le cas de terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLES 6, 7 & 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

Dans les zones urbaines denses (zones 1UA, 2UA, 1UB, 2UB et UC), la constructibilité des parcelles côté rue doit être privilégiée.

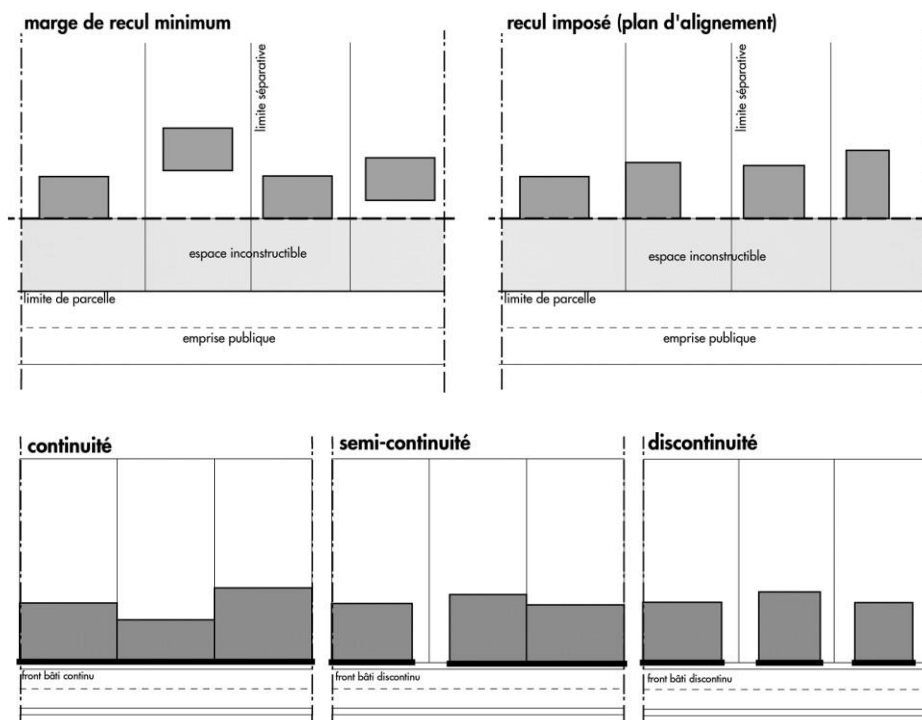
Rappels et définitions

Règles d'alignement (article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.



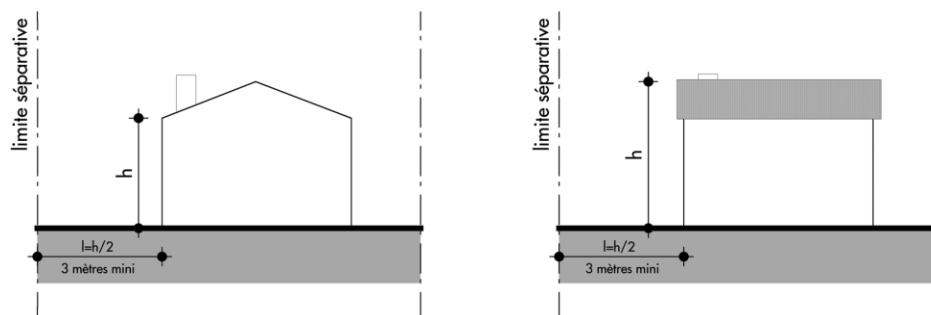
Règles applicables aux constructions situées dans la marge de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans la marge de recul, les saillies non fermées, les balcons, les auvents sans appui ainsi que les débords de toiture sont autorisés dans la limite maximum de **1 mètre**.

Une **implantation en limite d'emprise publique** peut être autorisée pour les constructions suivantes : garages, abris voiture, pergolas, dans la limite de 3 mètres de hauteur totale et de 20 m² maximum d'emprise au sol.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) pour toutes les zones sauf la zone UE2 (cf. règlement de la zone UE).



Définition des constructions annexes pour lesquelles peuvent s'appliquer des dispositions particulières

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un **lien fonctionnel** avec la construction principale réalisée sur le terrain et un **lien physique** qui l'assimile donc à une **extension du corps principal du bâtiment**.

Les constructions annexes peuvent être :

- des garages,
 - des abris de jardin,
 - des locaux techniques,
 - des auvents, pergolas, etc,
- lorsqu'ils jouxtent la construction principale.**

Ne sont pas compris dans les constructions annexes :

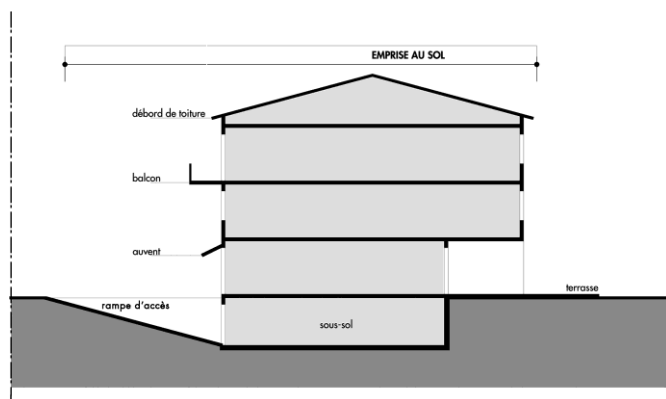
- les piscines,
- toutes constructions non mitoyennes avec la construction principale y compris celles susmentionnées.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme dès lorsqu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

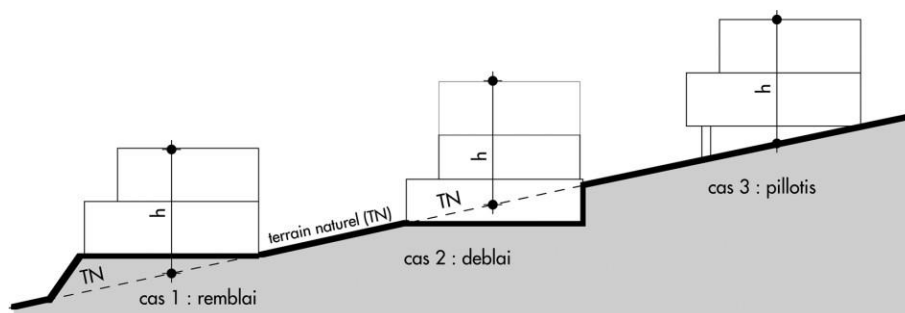
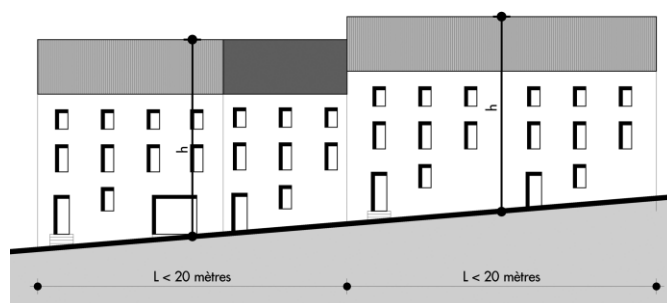
À titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non). En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.



ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir, lorsqu'elle existe, dans les autres cas à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Les constructions additionnelles (abris de jardin, locaux techniques, etc) doivent avoir une couleur identique aux façades de la construction principale.

Sous réserve :

- **du respect des règles ou des recommandations spécifiques pouvant être édictées, par les services de l'État ou par la mairie, en vertu de protections légales existantes,**
 - **et dès lors que l'opération s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières,**
- les prescriptions définies au titre de l'article 11 des différentes zones peuvent faire l'objet d'une dérogation.**

- **ELEMENTS BIOCLIMATIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

En toute zone du PLU (sauf en zone NL), il peut être dérogé à la règle relative à l'aspect extérieur des constructions pour des projets intégrant des dispositifs bioclimatiques ou d'énergies renouvelables.

Les capteurs solaires doivent être correctement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

- **IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs.

- **TRAITEMENT DES MURS MITOYENS ET DES PIGNONS**

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

- **TOITURES**

Pour les toitures tuiles, la pente sera de 30 à 33 %.

- **CLÔTURES**

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. **Pour les murs de clôture, un crépi est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.**

- **ANTENNES ET PARABOLES**

Les antennes paraboliques doivent être implantées et regroupées en toiture des habitats collectifs. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

- EDICULES TECHNIQUES

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.

Dans les opérations d'habitat collectif et les lotissements prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée à hauteur de 0,5 place de stationnement par logement, en plus des obligations minimales imposées par logement au titre de l'article 12 de chaque zone.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État. De même, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés par les services chargés de l'instruction et de la délivrance de l'autorisation.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

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

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

A l'exception des parties de secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2 non impactées par l'aléa inondation, les parkings collectifs aménagés en souterrain devront respecter une cote plancher maximale de - 1,00 mètre calculée par rapport à la cote NGF du niveau du terrain naturel avant travaux.

Une reconnaissance géotechnique spécifique devra être réalisée afin de mesurer précisément la profondeur et les variations saisonnières de la hauteur des nappes d'eau souterraines qui ne devront pas être impactées par le projet.

Obligations minimales de places de stationnement

Destinations de constructions								
Habitation	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier	Équipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisanat	Industrie	Entrepôts commerciaux	Exploitations agricoles
définies selon les zones ou les secteurs avec au minimum 1 place par logement 2 m ² par logement affectés au stationnement des deux roues (sauf en zone 1UA)	1 par unité d'hébergement (lit)	à définir en fonction des caractéristiques du projet	1 pour 60 m ² de surface de plancher	1 pour 60 m ² de surface de vente	1 pour 60 m ² de surface de plancher			non réglementées
Cas particuliers								
			Salles de réunions : 1 pour 60 m ² de surface de plancher	Restaurants et salles de spectacles : 1 pour 60 m ² de surface de plancher				

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Au sein des espaces libres, le règlement distingue :

- **les espaces verts en pleine terre qui correspondent aux espaces verts plantés et aux jardins,**
- **les autres espaces libres** (terrasses et dallages de plain-pied non significativement surélevée par rapport au terrain naturel, chemins d'accès perméables ou non, stationnements non couverts).

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver le cadre paysager de l'agglomération, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Les superficies à prendre en compte pour le calcul des espaces verts et plantations sont basées sur la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUA

Caractère de la zone

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à **vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements**. La zone 1AUA correspond à des secteurs en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUA correspond à deux secteurs de Maugeio-ville :

- secteur de la Capoulière situé dans le prolongement des quartiers Mario Roustan et Louise Michel, au Sud-Est de la ville ;
- secteur d'Arnasserre situé au Sud-Ouest de la ville, entre les quartiers existants de la rue Arnasserre et la zone inondable du Salaison.

Objectifs

- structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants
- répondre aux besoins urgents en logements
- encourager les opérations d'ensemble non spéculatives
- encourager la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat

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

ARTICLE 1AUA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

ARTICLE 1AUA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme) :

- les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation dans le cadre d'un **aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble** ;
- les autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet global permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente ;
- les constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Les opérations d'aménagement ne sont admises que sur un terrain dont la **superficie minimale est fixée à 25 000 m²** et si l'opération est cohérente avec un aménagement satisfaisant de la zone.

Toutefois, cette superficie de 25 000 m² peut être réduite pour des terrains de superficie inférieure qui ne peuvent, de façon manifeste, être rattachés à des parcelles contiguës.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Accès

Dans le secteur 1AUA1, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur la RD172.

III. règlement

Voirie

La largeur minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est de 6 mètres ; une largeur inférieure peut toutefois être autorisée :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- lorsque la topographie du terrain l'impose ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

ARTICLE 1AUA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

ARTICLE 1AUA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement,
- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

Dispositions applicables aux constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts

Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement).

ARTICLE 1AUA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres ET lorsque la longueur mitoyenne totale calculée pour l'ensemble des constructions édifiées en limite séparative n'excède pas 8 mètres ;
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération ou du lotissement,
- lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

Dispositions particulières

Pour les façades ne joignant pas les limites mitoyennes latérales ou arrières, des saillies de toiture de 0,40 mètre au maximum pourront être acceptées en dehors de l'emprise constructible.

ARTICLE 1AUA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Ce recul minimum peut être réduit de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comporte aucune ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 1AUA9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE 1AUA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

La hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

Pour les opérations réalisées sous forme de groupes d'habitations ou d'habitat collectif intéressant un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 3 000 m², la hauteur maximum est fixée à 11 mètres, à condition que la surface de plancher du niveau supérieur de la construction n'excède pas 20 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

ARTICLE 1AUA11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasses sont autorisées sur 20 % maximum de la surface du dernier niveau de la construction, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

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

Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs

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

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

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

ARTICLE 1AUA12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les opérations de lotissement :**

- des aires de stationnement prévues à concurrence d'une place de stationnement par logement réalisées par l'aménageur en accompagnement de la voirie ou sur les emprises publiques de l'opération (en plus des places privatives exigées)

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m² de surface de plancher
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m² de surface de plancher

• **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement ou de garage déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement (calculée en nombre de personnes)

ARTICLE 1AUA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 40 % d'espaces verts en pleine terre.

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain dont la superficie est supérieure à 3 000 m², au moins 10 % de cette superficie (dont 6 % d'un seul tenant) doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'arbres de haute tige.

SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

Dispositions applicables à la zone 1AUB

Caractère de la zone :

La zone «1AUB» est une zone où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de La Font.

Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces, des équipements et des locaux d'activités.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la ZAC, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par le dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain. Le secteur de la « Font de Manguio » fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement et de programmation insérée au présent PLU.

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

ARTICLE 1AUB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE 1AUB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres pouvant être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve de la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur incluse au PLU :

- les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de groupes d'habitation, d'habitats collectifs ou individuels s'ils s'intègrent dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble;
- les autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre du projet global
- les constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

III. règlement

Dans la zone 1AUB, l'ensemble du programme affecté aux logements tels que définis à l'article R. 111.1 du Code de la construction et de l'habitation, doit comporter au minimum 30 % de logements sociaux à usage locatif tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ce pourcentage de 30% s'applique au nombre global de logements de la zone.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Accès

Dans le secteur 1AUB, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur la RD172.

Voirie

La largeur minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est de 6 mètres minimum pour les voiries principales, 5,5m pour les voiries secondaires, et 3,5m pour les voiries de desserte à sens unique. Une largeur inférieure peut toutefois être autorisée :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- lorsque la topographie du terrain l'impose ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

Ces différents types de voirie sont figurés dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Toutes les lignes de distribution électrique, d'éclairage collectif et de télécommunication doivent être installées en souterrain.

ARTICLE 1AUB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

sans objet – cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées en limite de la voie ou de l'emprise publique ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, une distance d'au moins 2 m de l'alignement public doit être respectée. Cette dernière distance n'est toutefois pas opposable aux équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 1AUB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Toutefois, la hauteur des constructions en limite séparative est limitée à certains endroits et sont indiqués par un filet de couleur dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Pour les façades ne joignant pas les limites mitoyennes latérales ou arrière, des débords de toiture de 0,40 mètre au maximum pourront être acceptés en dehors de l'emprise constructible.

ARTICLE 1AUB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 1AUB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE 1AUB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 14 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions peut être augmentée à 17mètres autour des places urbaines, conformément à l'indication par un filet rouge dans l'orientation d'aménagements et de programmation (OAP)

ARTICLE 1AUB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures :

Les toitures pourront être en terrasse ou en pente.

Dans le cas des toitures terrasses, un acrotère (ou une autre disposition constructive) est à favoriser pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Les garde-corps de sécurité en toiture sont interdits.

III. règlement

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, ou autres matériaux hétéroclites.

L'utilisation ponctuelle de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut, surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois ajourées, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,6 mètre mesuré à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- niveau du terrain remblayé de la propriété différent du terrain naturel des espaces agricoles ou naturels de la zone AU,
- présence ou nécessité de murs de soubassement ou de soutènement.

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

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Les coffrets de branchement aux réseaux et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture.

Locaux accessoires :

Les abris de jardins sont autorisés. Ils doivent être traités en cohérence en volume et en aspect avec les ensembles bâtis de la parcelle. Leurs toitures seront plates ou inclinées avec une pente unique.

Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs

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

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

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

ARTICLE 1AUB12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

IL EST EXIGÉ :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m² de surface de plancher
 - au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m² de surface de plancher
- Pour les salles de spectacles, de réunion, et les restaurants :
 - un nombre de places de stationnement ou de garage déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement (calculée en nombre de personnes)

ARTICLE 1AUB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40 % du terrain d'assiette support de l'opération, dont 50 % d'espaces verts en pleine terre.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulations doivent être engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les aires de stationnements extérieurs doivent être traitées en revêtements non imperméables.

Les aires de stationnement aménagées sont prises en comptes pour 50% de leur surface éco-aménagée dans le calcul de la superficie minimale des espaces verts.