



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE MAUREILHAN

Plan Local d'Urbanisme Modification n°3



Pièce 3 : Règlement

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 30 juin 2011

Modification n°3
prescrite par DCM du
07 mars 2023

Modification n°3
soumise à enquête publique du
18 octobre au 05 novembre 2024

Modification n°3
approuvée par DCM du
23 janvier 2025





TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
Titre II – Dispositions applicables à la zone urbaine	6
Titre IIIa – Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	22
Titre IIIb – Dispositions applicables à la zone à urbaniser économique	48
Titre IV – Dispositions applicables à la zone agricole	66
Titre V – Dispositions applicables à la zone naturelle.....	80



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les servitudes d'utilité publique répertoriées dans une annexe spécifique ;
- les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles ;
- la loi n°85-729 du 18.07.85 relative à la définition et la mise en œuvre de principes d'aménagement.

ARTICLE III – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone urbaine comprend les zones suivantes : la zone U1, ~~et~~ U2 et U3 et la zone Ue ludique

La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- les zones AU1 à AU4
- la zone AUc
- la zone AUd1
- la zone AUd2
- la zone AUm (1+2)
- la zone bloquée AU0
- la zone AUe ludique
- la zone AUd1
- la zone AUe2
- la zone AUe1
- la zone bloquée AUe0



La zone agricole comprend : la zone A0, la zone A1 et la zone A2.

La zone naturelle comprend : la zone N0 et la zone N1

Le risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) du Bassin Versant du Lirou a été approuvé le 15 avril 2009. Ce document vaut servitude d'utilité publique PM1.

La cartographie officielle comme le règlement du PPRI sont annexés à la liste des Servitudes.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE V – CLOTURES

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

Concernant les dispositions obligatoires en zone inondable : « les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement ».

ARTICLE VI – PHOTOVOLTAÏQUE

Hormis les dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique, toute infrastructure liée au photovoltaïque est par principe interdite (champs, panneaux au sol, ...) sur tout le territoire, notamment agricole. En cas de projet économique photovoltaïque avéré, le dossier sera étudié au cas par cas et pourra faire alors l'objet d'une révision simplifiée.

Seules sont autorisées les installations photovoltaïques situées sur un espace artificialisé identifié dans le présent règlement et dans les conditions précisées dans les dispositions des zones concernées.



Titre II – Dispositions applicables à la zone urbaine

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Z O N E

U

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs urbains tels que définis à l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Possibilités à secteurs particuliers d'instauration de PVR, PAE étudiés selon le projet déposé.

La zone U comprend les sous-secteurs suivants :

- à vocation d'habitat, commerces et services associés, U1 et U2
- à vocation d'habitat, U3
- à vocation ludique et d'équipements, Ue_ludique

La zone urbaine (ZONE U) est fractionnée comme suit :

ZONE U1

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

En hypercentre, le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).

ZONE U2



Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne constituée d'individuels, parfois jumelées et des groupes d'habitation ainsi que des services. Le secteur comporte encore des dents creuses.

Le secteur U2 est concerné par la zone BU du PPRI, de façon marginale.

ZONE U3

Il s'agit d'une zone d'habitation, de densité moyenne constituée de logements individuels, parfois jumelées. Elle doit se réaliser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation qui permet une densification maîtrisée de la zone et qui doit assurer une insertion pérenne dans son environnement bâti.

ZONE Ue_ludique

Le secteur concerne les équipements publics structurants de la commune, notamment scolaires et sportifs.



ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs, excepté dans le secteur U3

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE : les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :**

- **d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...)
- **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier** (non compris les villages de vacances, campings, parc résidentiels de loisirs, etc...)
- **de bureaux ou de services, de commerce**
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

Sont notamment interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc....), sauf dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture

En secteur U,

Sont notamment interdites :

- les transformations des garages annexes des habitations, qui devront strictement rester réservés aux stationnements des véhicules.
- les transformations en logement en RDC, de tout hangar, garage, commerce de proximité (de type magasin), ancienne cave agricole, ne comportant pas d'habitation. Ce niveau doit être réservé aux stationnements des véhicules à raison d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette par logement. Une tolérance est acceptée pour les niveaux supérieurs dès lors que les transformations en logement respectent les ratios de stationnement exigés.



En secteur U1,

Les prescriptions relatives aux transformations de tout ou partie de bâtiment en logement tels que précisés ci-dessus pour le secteur U, ne s'appliquent pas aux constructions dédiées à la réalisation de logements sociaux

En secteur U3,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE : les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :**

- **d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...) réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement et de programmation et compatible avec l'OAP « Lirou ».

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont **admises sous conditions** :

Dans tous les secteurs,

- **les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes** à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...)
- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...) et compatible avec son fonctionnement.** Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement.
- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur** sous réserve des préconisations de l'article U7
- **les affouillements et les exhaussements des sols** sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone
- **les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc. ...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant
- en l'absence de terrains spécialement aménagés sur le territoire communal, **le stationnement des caravanes, maisons mobiles et installations de camping sont tolérés** dans les cas suivants :
 - ♦ pour une durée temporaire sur le chantier, le temps d'une réalisation d'une construction,
 - ♦ pour une durée maximale de 3 mois par an consécutifs ou non sur des parcelles privées,



- ♦ dans les garages et terrains attenants à la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (cf Arrêté de Mr Le Maire annexé au présent règlement) et sous réserve que la caravane soit en état de marche et le stationnement de 6 mois maximum sans bouger.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS.

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à obtenir auprès de l'administration départementale.

VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. ...

Les voies en impasse doivent être résolument évitées à moins que la création de la voie en impasse soit imposée par des impératifs techniques ou sécuritaires. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

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



Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-54 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. ».

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Le raccordement des effluents des caves vinicoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

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

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

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

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

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



On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

En secteur U3, les réseaux secs et humides doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES - VOIES RESERVEES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi-enterrées, voire entièrement enfouies.

Piscines : autorisation (à la date d'approbation du PLU, susceptible d'évoluer en fonction de la législation)

La pose d'une piscine hors sol inférieure à 10 m² n'est soumise à aucune formalité.

La pose d'une piscine hors sol supérieure à 10m est soumise à déclaration préalable.

Une piscine enterrée ou semi enterrée et non couverte, quelle que soit sa structure, jusqu'à 100m², est soumise à déclaration préalable.

Une piscine supérieure à 100 m² exige un permis de construire.

Dans tous les cas, la couverture de plus d'1.80m de hauteur d'une piscine exige un permis de construire.

Piscines : implantation

La construction des piscines est autorisée. Quelle que soit sa nature, qu'elle soit enfouie ou non, le bassin sera implanté à une distance de 1 mètre minimum côté limite sur voie.



Abris : implantation

Les abris érigés sur l'avant de la parcelle seront obligatoirement en dur et suivront obligatoirement le même registre architectural que le bâtiment principal.

BATIMENTS, y compris garages

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur U1,

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

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque la configuration du terrain le permet,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les autres secteurs,

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5 mètres.

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées ;

Cas particuliers par rapport aux routes départementales 39 et 162,

Les constructions doivent être implantées au-delà de 5 m de part et d'autre de l'axe des voies.

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée,

En bordure du domaine public de la SNCF l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T1



Cas particuliers par rapport aux chemins réservés aux seuls piétons,

En bordure de tous les chemins réservés aux seuls piétons, tous les bâtiments et implantations nouveaux doivent être édifiés à une distance de 1,5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi enterrées, voire entièrement enfouies.

Dans le cas où elles seraient semi enterrées, voire entièrement enfouies, elles sont instruites en matière d'implantation, comme les piscines traditionnelles.

Piscines : autorisation (à la date d'approbation du PLU, susceptible d'évoluer en fonction de la législation)

La pose d'une piscine hors sol inférieure à 10 m² n'est soumise à aucune formalité.

La pose d'une piscine hors sol supérieure à 10m² est soumise à déclaration préalable.

Une piscine enterrée ou semi enterrée et non couverte, quelle que soit sa structure, jusqu'à 100m², est soumise à déclaration préalable.

Une piscine supérieure à 100 m² exige un permis de construire.

Dans tous les cas, la couverture de plus d'1.80m de hauteur d'une piscine exige un permis de construire.

Piscines : implantation

PISCINE HORS SOL

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est inférieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 0.50m côté limite séparative.

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est supérieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 1m côté limite séparative.

PISCINE TRADITIONNELLE ET PISCINE HORS SOL ENTERREE OU SEMI-ENTERREE

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1m côté limite séparative.



Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mise en œuvre.

Abris : nature

On distingue les abris démontables (généralement en bois ou en métal) et les abris en dur (pierre, maçonnerie, etc. ...).

Les abris démontables sont autorisés jusqu'à une superficie de 20 m². Au-delà, il devra s'agir d'une construction traditionnelle.

La surface totale des annexes démontables sur une même parcelle ne peut excéder 20 m².

Quelle que soit sa nature, la hauteur de l'abri, n'excédera pas 3.50m.

Abris : autorisation

Qu'ils soient en dur ou démontables, les abris inférieurs à 20 m² sont soumis à déclaration préalable. Au-delà de 20 m², les abris en dur sont soumis à permis de construire.

Abris : implantation

L'implantation d'abri démontable est autorisée avec un retrait minimum de 0.50m côté limite séparative afin de permettre la récupération des eaux pluviales et l'entretien de la construction.

Les abris en dur suivront obligatoirement la réglementation des constructions.

BATIMENTS

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur U1,

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

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que :

- leur hauteur totale n'excède pas 7 mètres ;
- le lotissement nouveau s'adosse à un bâtiment existant construit en limite de gabarit sensiblement identique ;



- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.

En secteur U3,

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

Par dérogation à ce principe, les constructions (sauf les clôtures) doivent respecter une zone non aedificandi de 7 m. Elle est matérialisée sur le plan de zonage et sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Excepté pour la zone non aedificandi, les annexes de construction (telles que garages, remises, etc ...) peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que :

- Leur hauteur totale ne dépasse pas 4 m ;
- Leur longueur totale n'excède pas 10 m.

Ainsi, les annexes de construction peuvent être réalisées en jumelage, de part et d'autre des limites séparatives.

Autres secteurs,

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

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que :

- leur hauteur totale n'excède pas 7 mètres ;
- le lotissement nouveau s'adosse à un bâtiment existant construit en limite de gabarit sensiblement identique ;
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations.
- Les constructions annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur totale, telles que garages, remises, etc. ... peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite n'excède pas 10 m au total.

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



En secteur U1,

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades, de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs absolues respectives ($L = \frac{H1 + H2}{3}$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

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

En secteur U2 et U3,

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparés du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci ($L = H$).

Si les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées des seules ouvertures par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

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

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

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur est donnée :

- soit à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.



- soit au faîtage. Dans ce dernier cas, il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

En secteur U1,

Pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée, et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne, soit la plus élevée soit la moins élevée.

La hauteur maximale de toute construction nouvelle est fixée à **10 mètres au faîtage par rapport au T.N. (R+2 maximum)**.

En secteur U2,

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

La hauteur maximale et le nombre de niveaux autorisés pour les constructions sont respectivement **de 8,50 m au faîtage par rapport au T.N. (R+1 maximum)**.

Dans le cas de terrains en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée. Toutefois, le nombre de niveaux pourra être porté à 3 pour les bâtiments situés à 35 mètres ou plus des limites du terrain supportant l'opération d'ensemble.

En secteur U3,

La hauteur maximale et le nombre de niveaux autorisés pour les constructions sont respectivement **de 8,50 m au faîtage par rapport au T.N. (R+1 maximum)**, excepté pour le secteur de hauteur limitée à **5,50 mètres (en RDC) tel qu'identifié sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation**.

En secteur Ue_ludique,

La hauteur maximale est fixée à **12.00 mètres à l'égout par rapport au T.N. (R+3 maximum)**.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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 aux paysages urbains...



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

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins de celle dont la hauteur sous-faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

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

En secteur U1,

Le registre des clôtures devra être choisi en fonction des clôtures limitrophes pour permettre une homogénéité et une harmonie sur rue.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60m. Les murs (mur bahut compris) seront obligatoirement crépis.

Autres secteurs,

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60m. Les murs devront être obligatoirement crépis. Un écran végétal viendra compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1,60m.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle s'applique également dans le cas d'une division d'un immeuble d'habitation (au sens du droit) qui engendre la création de logements supplémentaires.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.00 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

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

RATIO

Il est exigé :



Pour les commerces, bureaux et services associés :

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. A minima il devra y avoir une place de parking par construction à destination de commerce et activité de service, qui sera aménagée dans l'emprise de la propriété.

Pour l'habitat :

Dans tous les secteurs, excepté dans le secteur U3

- Une place de stationnement (garage ou surface) par tranche de 60 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- Dans le cas d'une division d'un immeuble d'habitation (au sens du droit), une place de stationnement (garage ou surface) est exigée par logement supplémentaire créé.

En secteur U3,

Concernant le stationnement privatif, il est imposé la réalisation de 2 places par logement, une dans le garage et une ouverte sur la voie ou emprise publique.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement « visiteurs » par tranche de 5 logements. Dès qu'une tranche de 5 logements est entamée, une place de stationnement devra être réalisée. Les places de stationnement « visiteurs » devront être réalisées sur l'espace public.

MODALITES D'APPLICATION

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

Les obligations ci-dessus ne sont pas opposables aux logements sociaux en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations d'ensemble ou de lotissements à partir de 3000 m², les espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et aux plantations diverses, des parties minérales.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de plancher. Dans le cas d'une construction sur un lot individuel, 1 arbre devra être planté par 50 m² de plancher.



Un espace de détente d'au moins 300 m² (d'un seul tenant) aménagé à minima avec 3 jeux d'enfants + éclairage public + sol souple, conformes à la réglementation, planté, devra être intégré dans toute opération d'ensemble ou de lotissement à partir de 40 logements ou 40 lots.

Les espaces portés au plan de zonage en « espaces boisés classés à protéger ou à créer », sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas applicable pour des projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio- éducatifs, etc. ...), aux projets de logements sociaux, aux équipements d'infrastructures.

En secteur U1,

le COS est fixé à **3**.

En secteur U2,

le COS est fixé à **0,60**.

En secteur U3,

Sans objet.

En secteur Ue_ludique,

Non réglementé.

Conditions particulières en cas de périmètre de protection des monuments historiques

Un programme des travaux sera joint à toutes demandes de permis de construire.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire pour l'obtention d'un permis de construire situé dans un périmètre de protection des monuments historiques.



Titre IIIa – Dispositions applicables à la zone à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE AU	Caractère de la zone CARACTERE DE LA ZONE AU Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future. Dans cette zone, la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admis sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur. Possibilités à secteurs particuliers d'instauration de PVR, PAE étudiés selon le projet déposé.
-------------------------------------	--

Les secteurs sont indicés; ils concernent des zones :

- à vocation d'habitat, de commerces et de services associés,

ZONE AU1

Il s'agit d'un secteur situé au nord de l'avenue des Luques. Cette zone est destinée au logement.

ZONE AU2

Il s'agit d'un secteur situé au sud de la voie communale de Béziers à Quarante, au nord du secteur des Communes. Cette zone est destinée au logement.



Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).

ZONE AU3

Il s'agit du secteur de la maison de retraite, qui est susceptible d'être étendue ou démolie en vue de réinvestir le foncier pour y construire des logements.

Au regard de sa localisation urbaine, le programme de logements devra obligatoirement comprendre entre 15 et 20% de logements sociaux.

ZONE AU4

Il s'agit d'un secteur situé au sud des équipements scolaires. Cette zone est destinée au logement. Elle comprend notamment le PAE de la Grande Olivette et le PAE du Stade.

ZONE AUc

Il s'agit de la cave coopérative. Il s'agit d'autoriser la reconversion de ce potentiel foncier, situé en cœur de ville : permettre la reconversion du bâtiment actuel en opération urbaine (logements, commerce, service, équipement).

Le règlement y autorise soit une démolition/reconstruction, soit la reconversion du bâtiment existant.

Une certaine densité urbaine est à rechercher (R+1 minimum).

La façade urbaine donnant sur la rue Jules Ferry sera travaillée avec soin.

La parcelle de la cave coopérative devra rester ouverte, non clôturée et intégrer un espace public qualifiant susceptible de favoriser les interrelations entre centre-ville et équipements. Un cheminement préférentiel sera créé (Impasse du stade, cave coopérative, avenue du stade).

Afin de favoriser l'implantation de commerces et services en RDC, on applique un COS différencié : COS habitat de 0.5 + COS tertiaire 0.25.

Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).

ZONE AUd1

Il s'agit du secteur d'entrée de ville sur la RD612 (ex RN112), à vocation mixte (habitat et activités).

La zone comprend :

-A l'ouest de l'av. de Montaurie, un secteur dévolu à la maison individuelle, sous quelle forme que ce soit.

-A l'est de l'av. de Montaurie, un secteur mixte, particulièrement dévolu aux bâtiments d'activités (commerces, hôtellerie, bureaux, service, etc. ...) compatibles avec la proximité de zones d'habitations.

L'aménagement du secteur EST ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Il s'agira de préférence d'un secteur ouvert, non clôturé. Un lien piétonnier avec le secteur AUm limitrophe doit être aménagé.

ZONE AUd2

Il s'agit de l'extension récente des Capitelles, développée sous la forme de lotissements.

En limite Nord du quartier «Le Dessus du Bois», une réservation était destinée à recevoir un projet de déviation de la RN 112.

Dans le cadre du PLU 2011, **le projet de déviation a été abandonné** sur ce secteur. **Cependant, les préconisations liées à cette étude Dupont sont maintenues** dans un but de cohérence paysagère **et élargies à l'ensemble du secteur AUd2. Ainsi dans le secteur non aedificandi seules seront acceptées les constructions de piscine et d'abris jusqu'à 20 m.**

ZONE AUm, divisée en sous-secteurs 1+2

Il s'agit du secteur de Montaurie, dont la ZAC du même nom, qui regroupe les anciens sous-secteurs IINAm1 + IINAmz (solde constructible habitat de la ZAC de la Montaurie) et IINAmr (enclave résiduelle située entre la ZAC de Montaurie et la limite communale).

Il s'agit d'un secteur dévolu à la maison individuelle, sous quelle forme que ce soit.

Si besoin était, on cherchera à densifier de préférence le long de la rue de Montaurie (jumelage, groupe d'habitation, etc. ...).

Un lien piétonnier avec le secteur limitrophe AUd1 d'activités doit être obligatoirement conservé.

Et la zone bloquée, ZONE AU0

Il s'agit du **secteur zadé** de La Plane, zadé et destiné à être urbanisé **sous forme d'une opération d'ensemble.**

La définition de l'opération, son périmètre, ses principes d'urbanisation n'étant pas suffisamment avancés, **l'urbanisation du secteur nécessitera une modification du présent PLU. Le règlement applicable à la zone sera de fait élaboré ultérieurement.**

L'urbanisation du secteur pourra être phasée et être réalisée en une ou plusieurs opérations.

Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).



ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments (art. L511-1 alinéa 1^{er} du Code de l'Environnement),
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc....), sauf dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture
- les transformations de garages autorisées dans le cadre d'autorisation d'urbanisme, sauf si le pétitionnaire crée la même surface de stationnement que celle déjà accordée.

En secteurs AU1, AU2,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- **les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).
- **les commerces de proximité, services et bureaux compatibles avec de l'habitat.**

En secteur AU3,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- **l'extension du bâtiment existant de la maison de retraite,**
- **l'adjonction de bâtiments annexes en relation avec le corps du bâtiment principal,**
- **après démolition du bâtiment, la reconstruction sous forme d'immeuble collectif ou de maisons en bande,**
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).



Au regard de sa localisation urbaine, le programme de logements devra obligatoirement comprendre entre 15 et 20% de logements sociaux.

En secteurs AU4,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

Uniquement sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,

- **les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).
- **les commerces de proximité, services et bureaux**

En secteurs AUm1,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- **les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

En secteur AUm2,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

Uniquement sous la forme d'une opération d'ensemble,

- **les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).
- **les commerces de proximité, services et bureaux**

En secteur AUc,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

Uniquement sous la forme d'une opération d'ensemble,

- **la reconversion du bâtiment existant en opération urbaine**
- **les commerces de proximité, services et bureaux**
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).
- **les groupes d'habitations**



En secteur Aud1 OUEST,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- **les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

En secteur Aud1 EST,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

Uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- **Les constructions à usage de commerce, hôtelier, de bureaux et de service**
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

Les piscines sont interdites sur le secteur d'activités EST.

Les habitations ne sont autorisées que sous forme de locaux d'habitation, dans le cas d'opérations urbaines à vocation mixte (commerces, services, bureaux en RDC et logements dans les étages) **ou de logements de fonction** (cf Article AU2- occupations du sol admises sous conditions).

En secteurs AUd2,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

Uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- **L'extension mesurée des bâtiments existants**
- **les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage d'habitation** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs,

Sont autorisés sous conditions :

- **les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes** à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...)
- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur (sauf en AUd1 secteur EST)** sous réserve des préconisations de l'article U7



- **les affouillements et les exhaussements des sols** sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone
- **les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc. ...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant
- en l'absence de terrains spécialement aménagés sur le territoire communal **le stationnement des caravanes, maisons mobiles et installations de camping sont tolérés** dans les cas suivants :
 - ♦ pour une durée temporaire sur le chantier, le temps d'une réalisation d'une construction,
 - ♦ pour une durée maximale de 3 mois par an consécutifs ou non sur des parcelles privées,
 - ♦ dans les garages et terrains attenants à la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (cf Arrêté de Mr Le Maire annexé au présent règlement) et sous réserve que la caravane soit en état de marche et le stationnement de 6 mois maximum sans bouger.

En secteur AUd1 EST,

- **Des locaux d'habitation dans le cas d'opérations urbaines à vocation mixte** (commerces, services, bureaux en RDC et logements dans les étages) (secteur Activités EST)

- **Les logements de fonction sous réserve des conditions suivantes :**

Des logements pourront être admis à la condition qu'ils soient destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la gestion, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, ou plus généralement assurer une présence, et uniquement s'ils sont réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés.

Les constructions d'habitation ne sont pas admises. Les logements ne seront admis que s'ils sont **intégrés au volume général du bâtiment d'activités dont ils dépendent. Le logement en RDC est interdit, seul est autorisé un appartement à l'étage.**

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par unité foncière.

Dans les secteurs concernés,

- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...) et compatible avec son fonctionnement.** Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS.



ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à obtenir auprès de l'administration départementale.

En secteur d'activités, il conviendra dans tous les cas que les accès soient aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

En secteur AUc,

Un cheminement préférentiel permettra de relier les équipements sportifs communaux à l'avenue du stade en traversant la parcelle.

En secteur AUd1,

Les accès automobiles directs sur la RD612 sont interdits pour des raisons de sécurité routière. Les accès automobiles aux contre-allées projetés se feront :

- au Nord, par l'avenue de Montauray **selon le plan du projet urbain,**

Les accès aux parcelles se feront obligatoirement à partir de la contre-allée.

En secteur AUd2,

Les accès automobiles directs sur la future déviation de la RD612 sont interdits pour des raisons de sécurité routière et incompatibles avec le positionnement en déblai de la voie.

Les accès automobiles se feront **uniquement à partir de la voie primaire projetée à l'intérieur du quartier** et qui reliera le chemin des Feynes à la rue des Anciennes Carrières et à partir des éventuelles voies secondaires.

En secteur AUm2,

Un lien piétonnier avec le secteur limitrophe d'activités AUd1 doit être obligatoirement conservé.



En secteur AU3,

Les accès se feront obligatoirement à partir du chemin de l'Olivette.

VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. ...

Les voies en impasse doivent être résolument évitées à moins que la création de la voie en impasse soit imposée par des impératifs techniques ou sécuritaires. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

En secteur d'activités, les carrefours devront être aménagés pour tenir compte de l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

En secteur Aud1,

La création de la contre-allée, à la charge de l'aménageur, est obligatoire.

Elle devra permettre le désenclavement de toutes les parcelles, cette condition acquise, sa longueur est adaptable au nombre de parking et aux emplacements des entrées de bâtiments ; un demi-tour est obligatoire à la fin de chaque contre-allée.

Son profil et son traitement doivent être homogènes, selon le principe initié à partir de la rue de Montaurie.

En secteur Aud2,

Le maillage devra obligatoirement se raccorder aux deux voies primaires citées précédemment (cf paragraphe Accès).

En secteur AU4,

Le secteur s'organisera autour d'une voie primaire traversant le secteur (cf intentions de zonage).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.



Concernant la ressource en eau

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

Concernant les réseaux de distribution

Conformément à l'art. R1321-54 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution ».

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Le raccordement des effluents des caves vinicoles présentes sur le territoire de la commune est formellement exclu. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

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

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

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

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



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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi-enterrées, voire entièrement enfouies.

Piscines : autorisation (à la date d'approbation du PLU, susceptible d'évoluer en fonction de la législation)

La pose d'une piscine hors sol inférieure à 10 m² n'est soumise à aucune formalité.

La pose d'une piscine hors sol supérieure à 10m est soumise à déclaration préalable.

Une piscine enterrée ou semi enterrée et non couverte, quelle que soit sa structure, jusqu'à 100m², est soumise à déclaration préalable.

Une piscine supérieure à 100 m² exige un permis de construire.

Dans tous les cas, la couverture de plus d'1.80m de hauteur d'une piscine exige un permis de construire.

Piscines : implantation

La construction des piscines est autorisée. Quelle que soit sa nature, qu'elle soit enfouie ou non, le bassin sera implanté à une distance de 1 mètre minimum côté limite sur voie.



Abris : implantation

Les abris érigés sur l'avant de la parcelle seront obligatoirement en dur et suivront obligatoirement le même registre architectural que le bâtiment principal.

... »

BATIMENTS, y compris garages

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur AU1, AU3, AU4, AUc, AUm,

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Cas particulier en secteur AUm, par rapport à la rue de Montaurie :

Sur les parcelles situées en front de la rue principale de la ZAC, les façades devront respecter **un alignement à raison de 50% minimum.**

En secteur AU2,

Les constructions viendront s'aligner sur les maisons existantes dans le secteur, à savoir un recul d'environ 20 mètres par rapport au chemin de Béziers à Quarante.

En secteur AUd1,

1: Pour la zone des maisons individuelles:

à 25 mètres de l'axe de la RD612 et parallèle à celle-ci et selon plan du projet urbain.

La construction des garages est autorisée en limite de parcelle. Dans ce cas, la profondeur du garage sera limitée à 6.50 mètres hors tout et il ne pourra donc pas être collé à la villa.

2 : Pour le secteur d'activités :

à 25 mètres de l'axe des emprises publiques et parallèle à celles-ci et selon plan du projet urbain,



L'implantation de toutes les façades est obligatoire sur cette implantation ; mais, selon l'intérêt des projets, il pourra être accordé un décalage de 1 à 3 mètres vers l'intérieur des parcelles entre les façades des éventuels différents bâtiments.

Les seuls bâtiments qui pourront être autorisés en limite d'emprise publique sont des locaux commerciaux ou des garages pour une dimension égale à 6.50 m sur 6.50 m. (h à l'égout = 2.5; RDC ; toiture tuiles) ; ils seront positionnés en lieu et place des bosquets paysagers.

En secteur Aud2,

1 : Pour les terrains qui longent la future déviation, une zone non aedificandi de 15 mètres est prévue en fond de parcelle. Aucun alignement n'est requis. Pour une précision en coupe, se reporter à la page 29 de l'étude paysagère.

2 : Par rapport à la voie primaire reliant le chemin de Feynes à la rue des Anciennes Carrières :

L'objectif étant d'offrir une façade urbaine de qualité vue de la déviation, le principe d'un alignement de façade est à respecter. Une ligne d'alignement linéaire minimum obligatoire de façade est ainsi imposé : elle se situe sur la limite de séparation public/privé*. Le pourcentage d'alignement varie selon les expositions : 1/3 de la façade dans le cas d'une exposition sud, 2/3 pour celles exposées au nord et à l'est.

3 : Sur les voies secondaires, une ligne d'alignement minimum est également obligatoire, mais sa localisation varie, dans le but de personnaliser les deux rives de la voie. L'alignement est ainsi fixé :

- . sur la limite séparative (public/privé) pour les parcelles situées au nord et nord-est de la voie,
- . en retrait de 3 mètres par rapport à la limite de parcelle pour les terrains au sud et sud-ouest de la voie.

* Dans le cas d'une opération groupée ou de lotissement qui concernerait un linéaire de rue entier, et si le plan d'ensemble le requiert, une alternative à la position de la ligne d'alignement (c'est-à-dire l'adaptation mineure d'un petit retrait) peut être proposée lors du dépôt de permis de construire. L'espace ainsi dégagé à l'avant des parcelles devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, permettant de le qualifier.

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée (en secteurs AUm, Aud1) :

En bordure du domaine public de la SNCF l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T1.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature



On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi enterrées, voire entièrement enfouies.

Dans le cas où elles seraient semi enterrées, voire entièrement enfouies, elles sont instruites en matière d'implantation, comme les piscines traditionnelles.

Piscines : autorisation (à la date d'approbation du PLU, susceptible d'évoluer en fonction de la législation)

La pose d'une piscine hors sol inférieure à 10 m² n'est soumise à aucune formalité.

La pose d'une piscine hors sol supérieure à 10m² est soumise à déclaration préalable.

Une piscine enterrée ou semi enterrée et non couverte, quelle que soit sa structure, jusqu'à 100m², est soumise à déclaration préalable.

Une piscine supérieure à 100 m² exige un permis de construire.

Dans tous les cas, la couverture de plus d'1.80m de hauteur d'une piscine exige un permis de construire.

Piscines : implantation

PISCINE HORS SOL

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est inférieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 0.50m côté limite séparative.

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est supérieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 1m côté limite séparative.

PISCINE TRADITIONNELLE ET PISCINE HORS SOL ENTERREE OU SEMI-ENTERREE

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1m côté limite séparative.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mise en œuvre.

Abris : nature

On distingue les abris démontables (généralement en bois ou en métal) et les abris en dur (pierre, maçonnerie, etc...).

Les abris démontables sont autorisés jusqu'à une superficie de 20 m². Au-delà, il devra s'agir d'une construction traditionnelle.

La surface totale des annexes démontables sur une même parcelle ne peut excéder 20 m².

Quelle que soit sa nature, la hauteur de l'abri, n'excédera pas 3.50m.



Abris : autorisation

Qu'ils soient en dur ou démontables, les abris inférieurs à 20 m² sont soumis à déclaration préalable. Au-delà de 20 m², les abris en dur sont soumis à permis de construire.

Abris : implantation

L'implantation d'abri démontable est autorisée avec un retrait minimum de 0.50m côté limite séparative afin de permettre la récupération des eaux pluviales et l'entretien de la construction. Les abris en dur suivront obligatoirement la réglementation des constructions.

BATIMENTS, y compris garages

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs,

Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessous peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.

En secteur AU1, AU2, AU3, AU4, AUm,

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives (excepté celles constituant les limites du secteur).

Toutefois, **avec** les restrictions suivantes : **Lorsque leur hauteur n'excède pas 4m à l'égout des toitures et 5,50m de hauteur totale, sur une longueur de 12m.**

Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal, à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout le plus proche, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres

($L=H/2$, mesurée à l'égout > à 3 mètres).

En secteur AUc,

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal, à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout le plus proche, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

($L=H/2$, mesurée à l'égout > à 4 mètres).



En secteur AUd1,

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur, mesurée à l'égout le plus proche de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

($L=H/2$, mesurée à l'égout > à 4 mètres).

Cependant, la création d'un front urbain étant souhaité, il est suggéré que dans la mesure du possible : les bâtiments soient de préférence construites en mitoyenneté, avec les restrictions suivantes : lorsque leur hauteur n'excède pas 4m à l'égout de toiture et 5,50 mètres de hauteur totale, sur une longueur de 12 m.

En secteur AUd2,

Les intentions de l'étude paysagère étant de privilégier un effet de rue :

les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté.

A défaut, les constructions doivent respecter un retrait par rapport à la limite séparative égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

($L=H/2$, mesurée à l'égout > à 4 mètres).

Une bande non aedificandi de 10 mètres concerne les parcelles limitrophes du cimetière, comme indiqué au plan d'aménagement.

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

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs AU1, AU2, AUd1,

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

En secteur AUd2,

Les mêmes conditions de mitoyenneté et de retrait qu'à l'article AU7 s'appliquent, à savoir :

Les intentions de l'étude paysagère étant de privilégier un effet de rue, les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté.



A défaut, les constructions doivent respecter un retrait par rapport à la limite séparative égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

Une bande non aedificandi de 10 mètres concerne les parcelles limitrophes du cimetière, comme indiqué au plan d'aménagement.

En secteur AUm,

En aucun cas, la distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

En secteurs AUc, AU3, AU4,

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est donnée :

- soit à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.
- soit au faîtage. Dans ce dernier cas, il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur AU3,

11.00 mètres au faîtage par rapport au T.N. (R+1 minimum/R+2 maximum).

En secteurs AU1, AU2, AUm,

7.00 mètres à l'égout par rapport au TN. (R+1 maximum).

En secteur AU4,

8.50 mètres au faîtage par rapport au T.N. (R+1 maximum).



En secteur AUc,

- dans tous les cas, les bâtiments en RDC sont interdits.
- la hauteur minimale des constructions est de 6.00 mètres à l'égout par rapport au T.N. La hauteur maximum est de 8.00 mètres au faîtage par rapport au T.N.
- En cas de RDC commerçant, de service ou tertiaire, une construction en R+2 est autorisée.
Dans ce cas, la hauteur maximum est 11 mètres au faîtage par rapport au T.N.

En secteur AUd1,

8,00 mètres au faîtage par rapport au T.N. pour les maisons individuelles (R+1 maximum),
8,50 mètres au faîtage par rapport au T.N. pour les bâtiments d'activités (R+2 maximum).

En secteur AUd2,

8,50 mètres au faîtage par rapport au T.N. pour les maisons individuelles (R+1 maximum),
9.00 mètres à l'égout par rapport au T.N. pour les opérations d'ensemble (R+2 maximum).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Dans tous les secteurs,

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.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des prescriptions différentes de celles indiquées ci-après pourront être acceptées si cela permet d'optimiser la cohérence architecturale.

FACADES

Dans tous les secteurs,

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

Par principe, toutes les façades recevront un traitement qualitatif. **Un effort tout particulier sera porté le long de la voie principale. Les façades aveugles doivent être résolument évitées.**

Le registre et le rythme des ouvertures sera finement étudié.

En secteur AUc,

La façade urbaine donnant sur la rue Jules Ferry sera travaillée avec un soin particulier.



En secteur AUd2,

Une seule couleur par maison est autorisée dans le cas de façades maçonnées, voire deux maximum dans le cas d'un mélange de matériaux (pierre ou bois).

Obligation est faite de rendre le volet paysager et le dessin de la façade principale en couleur dans le dossier du permis de construire.

En secteur AUd1,

1 : Pour les maisons individuelles et/ou les logements de fonction :

Portillon d'accès et Portail Voiture

Ils seront obligatoirement positionnés sur la contre allée,

dessins et matériaux libres.

Entrée de maison et façade principale

donneront obligatoirement du côté de la RD 612

Revêtement

enduit monocouche finition grattée ou,

pierre, ou, bois

Couleurs

une seule couleur par maison est autorisée, obligation de rendre le volet paysager ou le dessin de la façade principale en couleur dans le dossier du permis de construire.

2 : Pour les maisons bâtiment d'activités :

Portillon d'accès et portail voiture

dessin : libre, matériaux : fer forgé.

Entrée des bâtiments et façade principale

donneront obligatoirement du côté de la RD 612,

Revêtement

libre,

Couleurs

une seule couleur par bâtiment est autorisée, obligation de rendre le volet paysager ou le dessin de la façade principale en couleur dans le dossier du permis de construire.

TOITURES

En secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AUc, AUm,

(et sous réserve de l'avis des Bâtiments de France, lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un périmètre de protection),



Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas des toitures à pente, celle-ci est limitée à 33 %.

En secteur AUd2,

tuile canal ou romane, 20 % * de la toiture pourront être traités en toiture-terrasse.

Dans le cas d'une opération d'ensemble globale ou portant sur l'un des îlots, un pourcentage supérieur pourra être examiné lors du dépôt de permis de construire. Dans le cas de constructions individualisées qui viendraient s'ajouter à des opérations groupées antérieures, celles-ci devront obligatoirement suivre le mode de toiture initié sur les parcelles limitrophes, afin de conserver à la rue une cohérence d'ensemble.

En secteur AUd1,

1 : Pour les maisons individuelles et/ou les logements de fonction :

tuile canal ou romane, 20 % de la toiture pourront être traités en toiture-terrasse.

2 : Pour les bâtiments d'activités :

libre (couverture en tuile romane ou canal souhaitée mais non obligatoire).

CLOTURES

Dans tous les secteurs,

Les emplacements pour bac à déchets devront être intégrés aux clôtures.

En secteurs AU1, AU2, AU3, AU4,

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60m. Les murs seront obligatoirement crépis.

Un écran végétal viendra compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1,60m.

En secteur AUm,

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60m. Les murs seront obligatoirement crépis.

Un écran végétal viendra compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1,60m.

Les clôtures peuvent être constituées uniquement d'une haie vive. Dans ce cas, elles seront constituée d'un grillage en maille vert (sur un soubassement de 20cm maximum) noyé dans une haie vive, ce dans la limite totale de 1,60m.

Cas particuliers en limite du secteur AUd1 et le long de la voie ferrée :

Les clôtures seront constituées uniquement d'une haie vive. Dans ce cas, elles seront constituée d'un grillage en maille vert (sur un soubassement de 20cm maximum) noyé dans une haie vive, ce dans la limite totale de 1,60m.



En secteur AUc,

L'opération d'ensemble devra rester ouverte.

Par rapport au boulodrome :

La clôture est obligatoirement constituée d'un grillage en maille vert (sur un soubassement de 20cm maximum) noyé dans une haie vive, ce dans la limite totale de 1,60m.

Par rapport à l'impasse du stade :

La clôture est obligatoirement constituée d'un grillage en maille vert (sur un soubassement de 20cm maximum) noyé dans une haie vive, ce dans la limite totale de 1,60m.

Par rapport à la rue Jules Ferry :

Soit non clôturée

Soit le bâtiment inscrit en front de voirie fait office de clôture.

Autres clôtures :

Dans tous les cas, les murs de clôtures auront une hauteur maximale de 1,60m. Les murs devront être obligatoirement crépis. Un écran végétal viendra compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1,60m.

En secteur AUd2,

Sur la voie primaire :

Pour la partie de la façade non alignée ou dans le cas des constructions avec retrait à 3 mètres, il est préconisé la construction d'une clôture maçonnée simple (sans ornement) revêtue sur les deux faces d'un enduit monocouche d'une hauteur fixe d'un mètre cinquante. Clôture et bâti doivent offrir un front continu simple et cohérent.

Dans le cas d'une opération d'ensemble majeure qui couvrirait un linéaire de voirie quasi-entier, des hauteurs ou aménagements de clôture différents pourraient être examinés lors du dépôt de permis de construire.

Dans le cas de constructions individualisées qui viendraient se greffer sur des opérations groupées, celles-ci devront obligatoirement suivre le mode de clôture initié sur les parcelles limitrophes, afin de personnaliser la rue dans son ensemble.

Sur les clôtures séparatives latérales :

Mur revêtu sur les deux faces d'un enduit monocouche d'une hauteur fixe de 1,60m. La clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale (pour la composition d'essences, voir palette végétale de l'étude paysagère).

Sur la clôture en vis-à-vis de la déviation :

Afin que les premiers plans perçus depuis la déviation soient les plus végétaux possibles, les clôtures grillagées seront positionnées, à partir du haut du talus, à 1 mètre vers l'intérieur des



jardins ; elles seront ainsi prises dans la végétation du talus et du fond de jardin, qui les rendront discrètes. Leur hauteur n'excédera pas 1,60m.

En secteur AUd1,

1 : Pour les maisons individuelles et/ou les logements de fonction :

en limite de voie publique :

mur maçonné d'épaisseur 20 cm, de hauteur maximale de 1,60m et revêtu sur les deux faces d'un enduit monocouche finition grattée.

en limites de parcelle :

dito ci-dessus mais avec hauteur maximale de 1,60m. Les portes et portails pourront être encadrés d'éléments maçonnés supérieurs à cette hauteur.

2 : Pour les bâtiments d'activités :

Par principe, pas de clôtures. C'est l'organisation du plan masse, la création de talus planté ou autre aménagement spécifique, qui doit permettre d'assurer la sécurité des lieux.

A défaut, si le fonctionnement de l'activité l'exige :

mur maçonné de hauteur variant de 0.20 mètres à 1.00 mètre et surmonté d'éléments en fer forgé (dessin libre) de hauteur variant de 0.80 mètre à 1,40 mètre (hauteur totale de l'ensemble : 1,60m).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle s'applique également dans le cas d'une division d'un immeuble d'habitation (au sens du droit) qui engendre la création de logements supplémentaires.

Les emplacements de stationnement devront être réalisés dans les lots, mais prioritairement géré de façon collective.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.00 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

En secteurs d'activités,

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.



Des emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement/déchargement et de manutention sont à réserver.

En secteur AUd1,

Le stationnement des véhicules doit se faire dans l'esprit du plan du projet urbain, **le long de la contre-allée, perpendiculairement à la voie, mais prioritairement côté parcelles** afin d'assurer une sécurité maximum sur le linéaire de la RD 612.

En secteurs AUm, AU4,

Les autres pourront être : - inscrites latéralement le long de la voie

- sur les propriétés perpendiculaires aux voies et sans clôture sur la voie
- réparties par petites unités de parkings judicieusement disposées.

RATIO

Il est exigé :

Dans tous les secteurs,

Pour les commerces, bureaux et services associés :

Le nombre de places devra être **évalué en fonction des besoins des divers établissements**. A minima il devra y avoir une place de parking dans l'opération.

En secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AUc, AUm,

Pour les logements :

2 places par logement, dont 1 au moins ouverte sur la voie.

En secteurs AUd2, AUd1,

Pour les logements :

Une place de stationnement (garage ou surface) par tranche de 60 m² de la SHON (Surface hors d'œuvre nette). Toutefois, dans le cas où du stationnement latéral serait prévu sur la voie, cette norme de stationnement, pourrait être abaissée à UNE place par tranche de 90 m².

MODALITES D'APPLICATION

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les obligations ci-dessus ne sont pas opposables aux logements sociaux en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

GENERALITES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.

Dans les opérations d'ensemble ou de lotissements à partir de 3000 m², les espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et aux plantations diverses, des parties minérales.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de plancher. Dans le cas d'une construction sur un lot individuel, 1 arbre devra être planté par 50 m² de plancher.

Les espaces portés au plan de zonage en « espaces boisés classés à protéger ou à créer », sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être au minimum plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Dans les secteurs d'activités,

des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis.

Dans tous les secteurs, sauf AUd1 EST,

Un espace de détente d'au moins 300 m² (d'un seul tenant) aménagé à minima avec 3 jeux d'enfants + éclairage public + sol souple, conformes à la réglementation, planté, devra être intégré dans toute opération d'ensemble ou de lotissement à partir de 40 logements ou 40 lots.

En secteur AUc,

L'opération devra intégrer un espace public qualifiant susceptible de favoriser les interrelations entre centre-ville et équipements.

En secteur AUd1,

La réalisation des bosquets paysagers aux emplacements prévus sur le plan du projet urbain est une obligation faite aux propriétaires des différentes parcelles concernées.



Le type de végétalisation est libre mais sera clairement explicité pour l'obtention du permis de construire.

Les parkings ne jouxtant pas la contre-allée devront être plantés à raison d'un arbre de hauteur pour trois places de stationnement.

En secteur AUd2,

Concernant les parcelles en bordure de la déviation RD612, il est prévu **le pré-verdissement d'une bande de 10 mètres en fond de jardin**. Les plantations monospécifiques, comme les haies de thuyas ou lauriers amande sont à proscrire. Une palette d'essences à respecter se trouve en page 31 de l'étude paysagère.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas applicable pour des projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio- éducatifs, etc. ...), aux projets de logements sociaux, aux équipements d'infrastructures.

En secteur AU3,

Le COS est fixé à 0.30 dans le cas d'habitat collectif, 0.50 pour l'habitat individuel.

En secteur AUc,

Le COS est plafonné à 0.75 et se décompose comme suit :

COS habitat de 0.5 + COS tertiaire 0.25

En secteur AU4,

Le COS est fixé à 0.6.

En secteur AUd1,

Le COS est fixé à : 0,50, pour le secteur Ouest (dévolu à l'habitat)

0.60, pour le secteur Est (dévolu aux activités)

En secteur AUd2,

Le COS est fixé à 0,40.

En secteurs AU1, AU2, AUm,

Le COS est fixé à 0.5.



Conditions particulières en cas de périmètre de protection des monuments historiques

Un programme des travaux sera joint à toutes demandes de permis de construire.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire pour l'obtention d'un permis de construire situé dans un périmètre de protection des monuments historiques.



Titre IIIb – Dispositions applicables à la zone à urbaniser économique

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Z O N E AUe	Caractère de la zone CARACTERE DE LA ZONE AUe Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future. Dans cette zone, la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admis sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur. Possibilités à secteurs particuliers d'instauration de PVR, PAE étudiés selon le projet déposé.
--------------------	--

Les secteurs sont indicés; ils concernent des zones :

- à destination économique ou d'équipements publics,

ZONE AUe_ludique

Il s'agit d'un secteur à vocation ludique, **destiné à recevoir des équipements structurants**, à savoir les équipements publics, les équipements à vocation de loisirs, ludique, touristique, hôtelière, culturelle, sportive **et les aménagements extérieurs de loisirs.**

ZONE AUe2

Il s'agit d'un secteur en entrée Est, à vocation d'activités.



ZONE AUe1

Il s'agit du secteur d'activités des Traucats, à l'intérieur duquel le **Lotissement Artisanal du Languedoc est en cours de réalisation**.

Tout nouvel accès sur la RD 162 est interdite. L'accès aux parcelles se fait obligatoirement depuis le boulevard de l'Europe ou depuis la voie communale no 6 de Quarante à Béziers.

Et la zone bloquée,

ZONE AUe0

Il s'agit du secteur Sud, destiné à recevoir des activités. La zone est bloquée dans l'attente d'un projet supra communal.

L'urbanisation du secteur nécessitera une modification du présent PLU, à l'occasion de laquelle un règlement sera élaboré.

Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).

Le secteur est en partie concerné par la zone BP du PPRI.



ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc....), sauf dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.

Dans tous les secteurs,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE : les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :**

- **de bureaux ou de services, de commerce**
- **d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux**
- **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier** (non compris les villages de vacances, campings, parc résidentiels de loisirs, etc...)
- **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

Et uniquement si l'opération est compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

En secteur AUe1, AUe_ludique

Les locaux à usage d'habitation seront interdits dans un rayon de 100 mètres autour des limites des bassins de lagunage de l'entreprise Trilles.



ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont **admises sous conditions** :

Dans tous les secteurs,

- **Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur** sous réserve des préconisations de l'article U7
- **les affouillements et les exhaussements des sols** sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone
- **les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc. ...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant
- en l'absence de terrains spécialement aménagés sur le territoire communal **le stationnement des caravanes, maisons mobiles et installations de camping sont tolérés** dans les cas suivants :
 - ♦ pour une durée temporaire sur le chantier, le temps d'une réalisation d'une construction,
 - ♦ pour une durée maximale de 3 mois par an consécutifs ou non sur des parcelles privées,
 - ♦ dans les garages et terrains attenants à la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (cf Arrêté de Mr Le Maire annexé au présent règlement) et sous réserve que la caravane soit en état de marche et le stationnement de 6 mois maximum sans bouger.

En secteur AUe1,

- **les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes** à la date du PLU, notamment les deux ICPE existantes (Trilles et Chavernac)
- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.** Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement. **Toute nouvelle implantation sera étudiée au cas par cas.**

En AUe_ ludique,

- les aménagements de loisirs en extérieur, sous réserve de réaliser une étude hydraulique compatible avec les dispositions du PPRI et préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, permettant de démontrer la gestion pérenne des eaux de ruissellement, et le cas échéant, par la mise en place de dispositifs appropriés et proportionnés,
- les installations photovoltaïques à condition qu'elles correspondent à des ombrières de parking et qu'elles se positionnent sur l'espace de stationnement dédié à la salle polyvalente.



En secteurs AUe2, AUe1,

- **l'extension mesurée des bâtiments existants** sous réserve que l'adjonction ne dépasse pas 50 m² et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire,

- **les locaux à usage d'habitation** et leurs annexes ne sont admises que :

si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont intégrées en totalité au local professionnel.

La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 90m² de SHON. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS.

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à obtenir auprès de l'administration départementale.

En secteur d'activités, il conviendra dans tous les cas que les accès soient aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

En secteur AUe1,

Tout nouvel accès sur la RD 162 est interdite. L'accès aux parcelles se fait obligatoirement depuis le boulevard de l'Europe ou depuis la voie communale no 6 de Quarante à Béziers.

En secteur AUe2,

Les accès automobiles directs sur la RD612 sont interdits pour des raisons de sécurité routière.



Les accès automobiles aux contre-allées projetées se feront :

- au Sud, par le chemin de service existant et par l'entrée actuelle de TRILLES

Chaque parcelle des zones d'activités devra créer **au moins un accès piétons** donnant sur le trottoir longeant la RD 612.

VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc ...

Les voies en impasse doivent être résolument évitées à moins que la création de la voie en impasse soit imposée par des impératifs techniques ou sécuritaires. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

En secteur d'activités, les carrefours devront être aménagés pour tenir compte de l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

En secteur AUe2,

La création de la contre-allée est obligatoire.

Pour les autres zones : elle devra permettre le désenclavement de toutes les parcelles, cette condition acquise, sa longueur est adaptable au nombre de parking et aux emplacements des entrées de bâtiments ; un demi-tour est obligatoire à la fin de chaque contre-allée.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau

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

Concernant les réseaux de distribution

Conformément à l'art. R1321-54 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution ».



ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Le raccordement des effluents des caves vinicoles présentes sur le territoire de la commune est formellement exclu. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égoûts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

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

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

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.



ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi-enterrées, voire entièrement enfouies.

Piscines : autorisation (à la date d'approbation du PLU, susceptible d'évoluer en fonction de la législation)

La pose d'une piscine hors sol inférieure à 10 m² n'est soumise à aucune formalité.

La pose d'une piscine hors sol supérieure à 10m est soumise à déclaration préalable.

Une piscine enterrée ou semi enterrée et non couverte, quelle que soit sa structure, jusqu'à 100m², est soumise à déclaration préalable.

Une piscine supérieure à 100 m² exige un permis de construire.

Dans tous les cas, la couverture de plus d'1.80m de hauteur d'une piscine exige un permis de construire.

Piscines : implantation

La construction des piscines est autorisée. Quelle que soit sa nature, qu'elle soit enfouie ou non, le bassin sera implanté à une distance de 1 mètre minimum côté limite sur voie.

Abris : implantation

Les abris érigés sur l'avant de la parcelle seront obligatoirement en dur et suivront obligatoirement le même registre architectural que le bâtiment principal... »

BATIMENTS, y compris garages

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur AUe2,

à 25 mètres de l'axe des emprises publiques et parallèle à celles-ci et selon plan du projet urbain,



Les seuls bâtiments qui pourront être autorisés en limite d'emprise publique sont des locaux commerciaux ou des garages pour une dimension égale à 6.50 m sur 6.50 m. (h à l'égout = 2.5; RDC ; toiture tuiles) ; ils seront positionnés en lieu et place des bosquets paysagers.

En secteur AUe1,

25 m de l'axe des voies à grande circulation (RD 612). Pour les constructions à usage de bureau et d'habitation, la distance est portée à 35 mètres.

15 m de l'axe de la RD 162

sur les autres voies :

5 mètres de la limite public/privé le long du chemin de Quarante, de l'avenue du Languedoc et de la rue de l'Olivette Grande,

12 mètres le long de l'avenue de l'Europe. Il convient de respecter les alignements initiés.

En secteur AUe_ludique,

à 15 mètres de l'axe des emprises publiques.

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée (en secteurs AUe2, AUe1) :

En bordure du domaine public de la SNCF l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T1.

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi enterrées, voire entièrement enfouies.

Dans le cas où elles seraient semi enterrées, voire entièrement enfouies, elles sont instruites en matière d'implantation, comme les piscines traditionnelles.

Piscines : autorisation (à la date d'approbation du PLU, susceptible d'évoluer en fonction de la législation)

La pose d'une piscine hors sol inférieure à 10 m² n'est soumise à aucune formalité.

La pose d'une piscine hors sol supérieure à 10m² est soumise à déclaration préalable.

Une piscine enterrée ou semi enterrée et non couverte, quelle que soit sa structure, jusqu'à 100m², est soumise à déclaration préalable.



Une piscine supérieure à 100 m² exige un permis de construire.

Dans tous les cas, la couverture de plus d'1.80m de hauteur d'une piscine exige un permis de construire.

Piscines : implantation

PISCINE HORS SOL

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est inférieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 0.50m côté limite séparative.

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est supérieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 1m côté limite séparative.

PISCINE TRADITIONNELLE ET PISCINE HORS SOL ENTERREE OU SEMI-ENTERREE

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1m côté limite séparative.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mise en œuvre.

Abris : nature

On distingue les abris démontables (généralement en bois ou en métal) et les abris en dur (pierre, maçonnerie, etc. ...).

Les abris démontables sont autorisés jusqu'à une superficie de 20 m². Au-delà, il devra s'agir d'une construction traditionnelle.

La surface totale des annexes démontables sur une même parcelle ne peut excéder 20 m².

Quelle que soit sa nature, la hauteur de l'abri, n'excédera pas 3.50m.

Abris : autorisation

Qu'ils soient en dur ou démontables, les abris inférieurs à 20 m² sont soumis à déclaration préalable. Au-delà de 20 m², les abris en dur sont soumis à permis de construire.

Abris : implantation

L'implantation d'abri démontable est autorisée avec un retrait minimum de 0.50m côté limite séparative afin de permettre la récupération des eaux pluviales et l'entretien de la construction.

Les abris en dur suivront obligatoirement la réglementation des constructions.



BATIMENTS, y compris garages

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs,

Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessous peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.

En secteur AUe_ludique,

Non réglementé.

En secteur AUe1, AUe2,

1 : Pour les bâtiments d'activités :

Les bâtiments (industriels ou d'entrepôts) doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins **4 mètres**.

Toutefois, hormis en limite de zone, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

2 : Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal, à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout le plus proche, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

($L=H/2$, mesurée à l'égout > à 4 mètres).

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

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- ou lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

Toutefois, en secteur AUe2,

La création d'un front urbain étant souhaité, il est suggéré que dans la mesure du possible :

les bâtiments soient collés les uns aux autres.



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

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs AUE1, AUE2,

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

En secteur AUE_ludique,

Non réglementé.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est donnée :

- soit à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.
- soit au faîtage. Dans ce dernier cas, il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur AUE_ludique,

12.00 mètres à l'égout par rapport au T.N. (R+3 maximum).

En secteur Aue1, AUE2,

8,00 mètres au faîtage par rapport au T.N. pour les maisons individuelles (R+1 maximum),

8,50 mètres au faîtage par rapport au T.N. pour les bâtiments d'activités (R+2 maximum).



En secteur AUe1,

15 mètres au faîtage par rapport au T.N.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Dans tous les secteurs,

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.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des prescriptions différentes de celles indiquées ci-après pourront être acceptées si cela permet d'optimiser la cohérence architecturale.

FACADES

Dans tous les secteurs,

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

Par principe, toutes les façades recevront un traitement qualitatif. **Un effort tout particulier sera porté le long de la voie principale. Les façades aveugles doivent être résolument évitées.**

Le registre et le rythme des ouvertures sera finement étudié.

En secteur AUe2,

1 : Pour les maisons individuelles et/ou les logements de fonction :

Portillon d'accès et Portail Voiture

Ils seront obligatoirement positionnés sur la contre allée,
dessins et matériaux libres.

Entrée de maison et façade principale

donneront obligatoirement du côté de la RD 612

Revêtement

enduit monocouche finition grattée ou,
pierre, ou, bois

Couleurs

une seule couleur par maison est autorisée, obligation de rendre le volet paysager ou le dessin de la façade principale en couleur dans le dossier du permis de construire.



2 : Pour les maisons bâtiment d'activités :

Portillon d'accès et portail voiture

dessin : libre, matériaux : fer forgé.

Entrée des bâtiments et façade principale

donneront obligatoirement du côté de la RD 612,

Revêtement

libre,

Couleurs

une seule couleur par bâtiment est autorisée, obligation de rendre le volet paysager ou le dessin de la façade principale en couleur dans le dossier du permis de construire.

TOITURES

En secteur AUe_ludique,

(et sous réserve de l'avis des Bâtiments de France, lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un périmètre de protection)

Les toitures-terrasses sont admises.

Dans le cas des toitures à pente, celle-ci est limitée à 33 %.

En secteur AUe2,

1 : Pour les maisons individuelles et/ou les logements de fonction :

tuile canal ou romane, 20 % de la toiture pourront être traités en toiture-terrasse.

2 : Pour les bâtiments d'activités :

libre (couverture en tuile romane ou canal souhaitée mais non obligatoire).

CLOTURES

Dans tous les secteurs,

Les emplacements pour bac à déchets devront être intégrés aux clôtures d'une hauteur maximale de 1,60m.

En secteur AUe_ludique,

Les clôtures devront être évitées. C'est l'organisation du plan masse, la création de talus planté ou autre aménagement spécifique, qui doit permettre d'assurer la sécurité des lieux.

Si le fonctionnement et la sécurité l'exige, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage en maille vert (sur un soubassement de 20cm maximum) noyé dans une haie vive, ce dans la limite totale de 1.60m.



Cas particuliers le long de la voie ferrée,

Les clôtures seront constituées uniquement d'une haie vive. Dans ce cas, elles seront constituée d'un grillage en maille vert (sur un soubassement de 20cm maximum) noyé dans une haie vive, ce dans la limite totale de 1.80m.

En secteur AUe1,

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m. Les murs seront obligatoirement crépis.

En secteur AUe2,

1 : Pour les maisons individuelles et/ou les logements de fonction :

en limite de voie publique :

mur maçonné d'épaisseur 20 cm, de hauteur maximale de 1.60m et revêtu sur les deux faces d'un enduit monocouche finition grattée.

en limites de parcelle :

dito ci-dessus mais avec hauteur maximale de 1.60m. Les portes et portails pourront être encadrés d'éléments maçonnés supérieurs à cette hauteur.

2 : Pour les bâtiments d'activités :

Par principe, pas de clôtures. C'est l'organisation du plan masse, la création de talus planté ou autre aménagement spécifique, qui doit permettre d'assurer la sécurité des lieux.

A défaut, si le fonctionnement de l'activité l'exige :

mur maçonné de hauteur variant de 0.20 mètres à 1.00 mètre et surmonté d'éléments en fer forgé (dessin libre) de hauteur variant de 0.80 mètre à 1.40 mètre (hauteur totale de l'ensemble : 1.60 mètre).

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

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

Les emplacements de stationnement devront être réalisés dans les lots, mais prioritairement géré de façon collective.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.00 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.



En secteurs d'activités,

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Des emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement/déchargement et de manutention sont à réserver.

En secteur AUe2,

Le stationnement des véhicules doit se faire dans l'esprit du plan du projet urbain, le long de la contre-allée, perpendiculairement à la voie, mais prioritairement côté parcelles afin d'assurer une sécurité maximum sur le linéaire de la RD 612.

En secteur AUe_ludique,

Les aires de stationnement devront être fractionnées par groupes de 20 places maximum.

RATIO

Il est exigé :

Dans tous les secteurs,

Pour les commerces, bureaux et services associés :

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

En secteurs d'activités AUe1, AUe2,

Pour les commerces courants :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement,

Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 20 m².



A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

MODALITES D'APPLICATION

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

Les obligations ci-dessus ne sont pas opposables aux logements sociaux en application de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme. Pour les commerces et les cinémas, le quota maximal est fixé par l'article L.111-6-1.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

GENERALITES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.

Dans les opérations d'ensemble ou de lotissements à partir de 3000 m², les espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et aux plantations diverses, des parties minérales.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de plancher. Dans le cas d'une construction sur un lot individuel, 1 arbre devra être planté par 50 m² de plancher.

Les aires de stationnement doivent être au minimum plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Dans les secteurs d'activités,

des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis.

Dans tous les secteurs,

Un espace de détente d'au moins 300 m² (d'un seul tenant) aménagé à minima avec 3 jeux d'enfants + éclairage public + sol souple, conformes à la réglementation, planté, devra être intégré dans toute opération d'ensemble ou de lotissement à partir de 40 logements ou 40 lots.



En secteur AUe2,

La réalisation des bosquets paysagers aux emplacements prévus sur le plan du projet urbain est une obligation faite aux propriétaires des différentes parcelles concernées.

Le type de végétalisation est libre mais sera clairement explicité pour l'obtention du permis de construire.

Les parkings ne jouxtant pas la contre-allée devront être plantés à raison d'un arbre de haute-tige pour trois places de stationnement.

En secteur AUe_ludique,

20 % minimum de la superficie du terrain recevant des constructions ou installations doivent être plantés.

ARTICLE AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas applicable pour des projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio- éducatifs, etc ...), aux projets de logements sociaux, aux équipements d'infrastructures.

En secteur AUe1, AUe2,

Le COS est fixé à 0.60.

En secteur AUe_ludique,

Le COS est fixé à 0,40

Conditions particulières en cas de périmètre de protection des monuments historiques

Un programme des travaux sera joint à toutes demandes de permis de construire.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme., l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire pour l'obtention d'un permis de construire situé dans un périmètre de protection des monuments historiques.



Titre IV – Dispositions applicables à la zone agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Z O N E

A

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles. Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.

Le secteur n'est pas équipé et la Commune n'envisage pas de réaliser des équipements dans cette zone.

Possibilités à secteurs particuliers d'instauration de PVR, PAE étudiés selon le projet déposé.

Plusieurs secteurs sont indicés; ils concernent :

ZONE A0

Le territoire agricole aujourd'hui cultivé ou en voie de l'être, mais **sur lequel toute nouvelle construction doit être interdite** en vue de ne pas altérer le paysage sud-est de la commune et ne pas hypothéquer l'extension du village et les projets futurs.

Ce périmètre concerne donc un territoire destiné uniquement à un usage de production agricole. Toute nouvelle construction y est interdite, même en ce qui concerne les bâtiments à vocation agricole (hangar).

Seules sont tolérées l'extension mesurée de SHON pour les exploitations existantes à la date du PLU et le domaine St-Augustin (déjà à vocation d'habitat) dans les limites autorisées par le règlement. Aucune extension possible pour les maisons d'habitations qui ne sont pas liées à une activité économique existant à la date du PLU. Aucun changement de destination ne sera autorisé.



La zone A0 est située au sud du bourg ; elle s'arrête à des frontières naturelles, soit le ruisseau du Courrège.

Elle comprend, en matière d'habitat, le secteur diffus des Communes, quelques maisons isolées, le Domaine de St-Augustin et, en matière d'activités, quelques hangars et un centre équestre.

Le secteur est concerné par les zones BP et BU du PPRI, notamment au niveau des Communes.

ZONE A1

Le zonage agricole standard susceptible d'accueillir sous conditions les nouvelles exploitations, les projets de hangar agricole ou autre bâtiment d'exploitation.

Il s'agit de la zone agricole standard où sont autorisés entre autres :

- dans le cadre d'une activité économique : la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, dans le style mas viticole ;
- les locaux d'habitation, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- la création de gîtes ruraux en complément d'une exploitation agricole avérée.

Elle est située à l'ouest de la commune, de part et d'autre du Lirou.

Le secteur comprend plusieurs domaines agricoles et non agricoles à vocation d'habitat, dont les conditions d'extension sont fixées au règlement.

S'agissant de domaines aux volumes conséquents, les extensions de SHON doivent se faire à l'intérieur du ou des bâtiments existants. Pour la création de gîtes ruraux, en complément d'une exploitation avérée, le changement de destination est toléré.

Le secteur est concerné par les zones RP et BU du PPRI de façon marginale.

ZONE A2

Sont indicées en A2, les « exploitations-domaines » agricoles, existantes à la date du PLU, implantées à l'intérieur de la zone agricole stricte, soit *les Domaines de La Camarié, St-Paul et Frauzil* ; ce de façon à ce que ces exploitations puissent évoluer.

S'agissant de domaines aux volumes conséquents, les extensions de SHON doivent se faire à l'intérieur du ou des bâtiments existants. Pour la création de gîtes ruraux, en complément d'une exploitation avérée, le changement de destination est toléré.



En plus, de façon à les distinguer, sont répertoriés graphiquement aux plans de zonage :

En rouge : Les maisons ou domaines déjà uniquement à vocation d'habitat

En bleu : Les bâtiments à vocation agricole ou exploitations



Cet indice désigne : **Les domaines « agricoles » ou « non agricoles » et « bâtiment religieux patrimonial » qui par leur qualité architecturale et paysagère impliquent une attention particulière** en matière de restauration ou de reconstruction, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration du bâti existant. Afin de ne pas les dénaturer, celle-ci devra se faire à l'identique.

L'intégrité de l'enveloppe du bâtiment devra être respectée. Ainsi :

La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés à condition d'utiliser les matériaux d'origine.

La SHON supplémentaire, autorisée de façon mesurée, doit être développée à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s).



ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

En secteur A0,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- la stricte production agricole

Et notamment l'extension des maisons individuelles d'habitation.

En secteur A1,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation de la zone A (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

En secteur A2,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- l'évolution des exploitations existantes à la date du PLU (voir Article A2 – occupations et utilisations admises sous conditions)

Dans tous les secteurs,

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

- les constructions à usage de bureaux ou de services
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments (art. L511-1 alinéa 1^{er} du Code de l'Environnement),
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc....), sauf dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.



-les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs,

Sont autorisés sous conditions :

- les équipements d'utilité publique :

- soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie),

- soit nécessaire à l'accessibilité du site,

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc. ...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole ;

En secteur A0,

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction à l'identique, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration, du bâti existant,

- l'extension limitée de bâtiments existants, avec des restrictions supplémentaires pour les

bâtiments indicés



Il est ainsi autorisé :

1- Pour le Domaine St-Augustin,

Une seule extension de SHON sera donnée par unité foncière à la date du PLU.

Cette extension mesurée de SHON devra se faire dans les limites suivantes :

Les travaux confortatifs et agrandissements des constructions existantes **à usage d'habitation** sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne dépassent pas **30% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante**
- **ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.**



L'extension doit être **comprise à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s) puisqu'indiqué**

.

2- Dans le cadre d'une activité économique, pour les exploitations existantes à la date du PLU,

Une seule extension de SHON (bâtiment d'exploitation, habitat) sera donnée par unité foncière à la date du PLU.

Les travaux confortatifs et agrandissements des constructions existantes sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne dépassent pas **30% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante.**

Le changement de destination n'est pas autorisé.

En secteur A1,

Sont autorisés sous conditions :

1- Pour les domaines existants à vocation d'habitat,

soit les domaines de La Trésorière, St-Julien et St-Joseph, La Proudoulette

Une seule extension de SHON sera donnée par unité foncière à la date du PLU.

Cette extension mesurée de SHON devra se faire dans les limites suivantes :

Les travaux confortatifs et agrandissements **des locaux d'habitation** sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne dépassent pas **30% de la SHON (surface hors œuvre nette)**
- **ne conduise pas à créer un logement supplémentaire**

L'extension mesurée de SHON doit être comprise à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s).

Le changement de destination n'est pas autorisé.

2- dans le cadre d'une activité économique, pour les exploitations existantes à la date du PLU,

Soit les domaines de Ramejan, Ste-Marie et La Fourcade,

Une seule extension de SHON par vocation (bâtiment d'exploitation, habitat, agro-touristique) sera donnée par unité foncière à la date du PLU.



L'extension mesurée des bâtiments d'exploitation sous réserve que :

- celle-ci soit cohérente avec les besoins de l'exploitation
- **dans la limite de 30%** de la SHON (surface hors œuvre nette) existante.

L'extension mesurée de SHON doit être **comprise à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s)**.

En terme de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation agricole avérée, la création de gîtes ruraux :

- **dans la limite maximum de 5 par exploitation et à raison de 25m² par chambre**

Uniquement à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s). Le changement de destination est alors toléré.

Les travaux confortatifs et agrandissements de constructions existantes **à usage d'habitation** sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne dépassent pas **30% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante**
- **ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.**

L'extension mesurée de SHON doit être **comprise à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s)**.

3- dans le cadre d'une activité économique, pour les nouvelles exploitations,

La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements **nécessaires à l'exploitation.**

Les locaux à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :

- d'être directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- d'être édifiés simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation.
- **qu'ils ne représentent pas plus du ¼ de l'exploitation et dans la limite maximum de 150m² de SHON;**

En terme de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation agricole avérée : la création de gîtes ruraux,

- **dans la limite maximum de 5 par exploitation et à raison de 25m² par chambre.**

Sauf contraintes techniques avérées, **ces locaux à vocation d'habitat ou agro-touristique prendront la forme soit d'un logement intégré au volume global du bâtiment d'exploitation ; soit d'une habitation accolée pour autant que l'ensemble constitue un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...).**



En secteur A2,

Sont autorisés sous conditions :

Dans le cadre d'une activité économique, pour les exploitations existantes à la date du PLU, soit les Domaines de La Camarié, St-Paul et Frauzil,

Une seule extension de SHON par vocation (bâtiment d'exploitation, habitat, agro-touristique) sera donnée par unité foncière à la date du PLU.

Cette extension mesurée de SHON devra se faire dans les limites suivantes :

L'extension mesurée des bâtiments d'exploitation sous réserve que :

- celle-ci soit cohérente avec les besoins de l'exploitation.
- **dans la limite de 30%** de la SHON (surface hors œuvre nette) existante.

L'extension mesurée de SHON doit être **comprise à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s)**.

Les travaux confortatifs et agrandissements **des locaux d'habitation** sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne dépassent pas **30% de la SHON (surface hors œuvre nette)**
- **ne conduise pas à créer un logement supplémentaire**

L'extension mesurée de SHON doit être **comprise à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s)**.

En terme de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation agricole avérée : la création de gîtes ruraux,

- dans la limite maximum de 5 par exploitation et à raison de 25m² par chambre.

Uniquement à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s). Le changement de destination est alors toléré.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS.

ACCES

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



Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à obtenir auprès de l'administration départementale.

VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc ...

Les voies en impasse doivent être résolument évitées à moins que la création de la voie en impasse soit imposée par des impératifs techniques ou sécuritaires. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Cas particuliers pour les cultures :

Par rapport aux emprises et voies publiques ou limites de propriété, un espace libre non planté de 2 mètres minimum sera imposé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau

Les services de la DDASS de l'Hérault précisent :

« Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

Ils précisent également :



« En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve que :

- . la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*
- . la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. »

En l'absence d'autorisation ou d'usage personnel d'une famille, toute construction ou installation nouvelle devra être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant les réseaux de distribution

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, *« les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».*

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement relèveront de l'assainissement non collectif.

A ce titre, la conception des dispositifs d'assainissement sera validée au préalable par le SPANC (service public d'assainissement non collectif) afin de s'assurer de la conformité des dispositifs retenu avec la réglementation en vigueur.

Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel. Ils feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

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

Eaux pluviales

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



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

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

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants (où le nouveau volume vient s'inscrire dans le prolongement du bâti existant).



Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Cas particuliers par rapport aux routes départementales 39 et 162 et 612 :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD 612),
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques (RD 162 - 39).

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, les distances sont respectivement ramenées 35 m à 25 m.

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée :

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T 1.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 4 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS



En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur est donnée :

- soit à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.
- soit au faîtage. Dans ce dernier cas, il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation,

Elle est arrêtée à **9 m au faîtage par rapport au TN, soit trois niveaux.**

Pour les extensions,

Les extensions futures des bâtiments **ne dépasseront pas les bâtiments initiaux.**

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

CLOTURES

Pour les constructions existantes ou les domaines : suivre le registre initié.

Pour les nouvelles constructions : Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20 m. Les murs devront être obligatoirement crépis. » Un écran végétal viendra **obligatoirement** compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1.80m.

En secteur A0,

Une rangée de parpaing surmontée d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 mètre fini sera autorisée.

VOLUMES ET FAÇADES

En règle générale, les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de pentes égales comprises entre 28% et 33%. Elles seront couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de teinte vieillie et devront respecter un débord de toiture de 20cm minimum par rapport au nu des murs de façade, chéneau non compris.



Pour les bâtiments agricoles, les toitures seront à deux pentes et constituées de tuiles canal – teinte vieillie – ou romane de terre cuite.

Un (ou des) côtés des constructions peut (peuvent) être partiellement ou complètement ouvert(s).

Dans tous les cas, le registre du bâtiment doit rester agricole.

Les bardages métalliques sont interdits.

COULEURS

La teinte des enduits extérieurs sera dans des tons « pierre » susceptibles de se fondre dans l'environnement végétal. Les teintes blanches ou claires sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



Titre V – Dispositions applicables à la zone naturelle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Z O N E

N

Caractère de la zone

Cette zone dite naturelle et forestière au titre de l'article R 123-8, est destinée à assurer la sauvegarde des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Juridiquement, il s'agit des 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.

Possibilités à secteurs particuliers d'instauration de PVR, PAE étudiés selon le projet déposé.

La zone naturelle comporte deux indices, la zone N0 et la zone N1.

ZONE N0

À savoir les secteurs inondables rouges de la commune. Ceux-ci sont soumis aux prescriptions des zones R et RP du PPRI.

Aucune construction nouvelle, ni aucune extension, n'y est autorisée, hormis les équipements d'utilité publique ou d'infrastructure.

La nouvelle délimitation de la zone Naturelle suit ainsi le zonage rouge RP du PPRI.

ZONE N1

Il s'agit du résiduel naturel, situé à l'extrémité nord-est de la commune, qui comprend notamment la station d'épuration.



Aucune construction nouvelle n'y est tolérée, aucune extension possible pour les bâtis existants, hormis en ce qui concerne les équipements publics.

Sont également autorisés les équipements d'utilité publique ou d'infrastructure, notamment l'extension de la station d'épuration et l'extension du cimetière et des aménagements extérieurs publics, notamment un parking.



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur N0,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- celles admises à l'article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En secteur N1,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **AUTRES QUE :**

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

Dans tous les secteurs,

Sont **notamment** interdites dans tous les secteurs :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de bureaux ou de services
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments (art. L511-1 alinéa 1^{er} du Code de l'Environnement),
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc....), sauf dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.
- les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs,

Sont autorisés sous conditions :

- les équipements d'utilité publique :
 - soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie),



- soit nécessaire à l'accessibilité du site.

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc. ...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS.

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à obtenir auprès de l'administration départementale.

VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. ...

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Cas particuliers pour les cultures :

Par rapport aux emprises et voies publiques ou limites de propriété, un espace libre non planté de 2 mètres minimum sera imposé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.



Concernant la ressource en eau

Les services de la DDASS de l'Hérault précisent :

« Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

Ils précisent également :

« En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve que :

- . la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*
- . la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. »

En l'absence d'autorisation ou d'usage personnel d'une famille, toute construction ou installation nouvelle devra être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant les réseaux de distribution

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, *« les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».*

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement relèveront de l'assainissement non collectif.

A ce titre, la conception des dispositifs d'assainissement sera validée au préalable par le SPANC (service public d'assainissement non collectif) afin de s'assurer de la conformité des dispositifs retenus avec la réglementation en vigueur.



Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel. Ils feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

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

Eaux pluviales

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

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

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

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

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

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

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES



En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation.

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Cas particuliers par rapport à la voie ferrée :

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au paragraphe III de la servitude d'utilité publique T 1.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 4 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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



ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.