

Lunel Agglo/Commune de Saturargues

Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité du PLU



4-Règlement modifié suite la Mise en compatibilité

DP-MEC	16 novembre 2023			13 février 2025
2^{ème} Modification	28 octobre 2019			16 décembre 2020
1^{ère} Modification	26 août 2012			8 février 2013
Révision Simplifiée				24 novembre 2011
Elaboration				25 janvier 2010
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone Ua.....	11
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	11
Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	11
Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	11
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	12
Article Ua 3 : Accès et voirie.....	12
Article Ua 4 : Desserte par les réseaux	12
Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains	13
Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
Article Ua 9 : Emprise au sol	13
Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions.....	14
Article Ua 11 : Aspect extérieur	14
Article Ua 12 : Stationnement.....	15
Article Ua 13 : Espaces libres et plantations	16
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	16
Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol	16
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ud	17
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	17
Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	17
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	18
Article Ud 3 : Accès et voirie.....	18
Article Ud 4 : Desserte par les réseaux	18
Article Ud 5 : Caractéristiques des terrains	19
Article Ud 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article Ud 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
Article Ud 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
Article Ud 9 : Emprise au sol	20
Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions.....	21
Article Ud 11 : Aspect extérieur	21
Article Ud 12 : Stationnement.....	22
Article Ud 13 : Espaces libres et plantations	23
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	24
Article Ud 14 : Coefficient d'occupation du sol	24

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Ue	25
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	25
Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	25
Section II : Conditions de l'occupation du sol	26
Article Ue 3 : Accès et voirie	26
Article Ue 4 : Desserte par les réseaux	26
Article Ue 5 : Caractéristiques des terrains	27
Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article Ue 9 : Emprise au sol	27
Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions	27
Article Ue 11 : Aspect extérieur	27
Article Ue 12 : Stationnement	28
Article Ue 13 : Espaces libres et plantations	28
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	28
Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol	28
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone Ux	29
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	29
Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	29
Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	29
Section II : Conditions de l'occupation du sol	30
Article Ux 3 : Accès et voirie	30
Article Ux 4 : Desserte par les réseaux	30
Article Ux 5 : Caractéristiques des terrains	31
Article Ux 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article Ux 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article Ux 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article Ux 9 : Emprise au sol	31
Article Ux 10 : Hauteur maximale des constructions	31
Article Ux 11 : Aspect extérieur	31
Article Ux 12 : Stationnement	32
Article Ux 13 : Espaces libres et plantations	32
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	32
Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol	32
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	33
Chapitre 1er. Dispositions applicables à la zone AUa	34
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	34

Article AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	34
Article AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	34
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	35
Article AUa 3 : Accès et voirie	35
Article AUa 4 : Desserte par les réseaux.....	35
Article AUa 5 : Caractéristiques des terrains	36
Article AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	36
Article AUa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	36
Article AUa 9 : Emprise au sol	37
Article AUa 10 : Hauteur maximale des constructions	37
Article AUa 11 : Aspect extérieur.....	37
Article AUa 12 : Stationnement.....	37
Article AUa 13 : Espaces libres et plantations	38
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	38
Article AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	38
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone AUz	39
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Article AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	39
Article AUz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	39
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	40
Article AUz 3 : Accès et voirie.....	40
Article AUz 4 : Desserte par les réseaux	40
Article AUz 5 : Caractéristiques des terrains	41
Article AUz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	41
Article AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
Article AUz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
Article AUz 9 : Emprise au sol	42
Article AUz10 : Hauteur maximale des constructions	42
Article AUz 11 : Aspect extérieur	42
Article AUz 12 : Stationnement.....	43
Article AUz 13 : Espaces libres et plantations	43
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	43
Article AUz 14 : Coefficient d'occupation du sol	43
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone AUx	44
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	44
Article AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	44
Article AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	44
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	45

Article AUx 3 : Accès et voirie.....	45
Article AUx 4 : Desserte par les réseaux.....	45
Article AUx 5 : Caractéristiques des terrains.....	46
Article AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
Article AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	46
Article AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	46
Article AUx 9 : Emprise au sol.....	46
Article AUx10 : Hauteur maximale des constructions.....	46
Article AUx 11 : Aspect extérieur.....	46
Article AUx 12 : Stationnement.....	47
Article AUx 13 : Espaces libres et plantations.....	47
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	47
Article AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	47
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AU.....	48
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	48
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	48
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	48
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	48
Article 2AU 3 : Accès et voirie.....	48
Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux.....	48
Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains.....	48
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	48
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	49
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	49
Article 2AU 9 : Emprise au sol.....	49
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions.....	49
Article 2AU 11 : Aspect extérieur.....	49
Article 2AU 12 : Stationnement.....	49
Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	49
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	50
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	50
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	51
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A.....	53
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	53
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	53
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	53
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	54
Article A 3 : Accès et voirie.....	54
Article A 4 : Desserte par les réseaux.....	55

Article A 5 : Caractéristiques des terrains	55
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	56
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	56
Article A 9 : Emprise au sol.....	56
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	56
Article A 11 : Aspect extérieur	57
Article A 12 : Stationnement	57
Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	57
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	58
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol	58
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	59
Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N.....	60
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	60
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	60
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	61
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	62
Article N 3 : Accès et voirie.....	62
Article N 4 : Desserte par les réseaux	62
Article N 5 : Caractéristiques des terrains	62
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	63
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	63
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	63
Article N 9 : Emprise au sol	63
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions.....	63
Article N 11 : Aspect extérieur	63
Article N 12 : Stationnement.....	64
Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	64
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	64
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol	64
Annexe 1 : Secteurs affectés par le bruit.....	66
Annexe 2 : Dispositions relatives au risque Retrait-Gonflement des Argiles.....	68

Zones du Plan Local d'Urbanisme

Zones	Vocation
Zones urbaines	
Ua	Centre-bourg (habitat ancien dense et continu)
Ud	Secteurs périphériques (habitat avec densité plus faible)
Uda	Secteur destiné à accueillir de l'habitat plus dense, ainsi que des équipements publics
Ud1	Secteur à vocation d'habitat et de tertiaire
Ue	Secteur dédié aux activités sportives et de loisirs
Ux	Domaine autoroutier concédé destiné à accueillir les activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute
Zones à urbaniser	
AUa	Secteur d'urbanisation future destiné à accueillir de l'habitat, des équipements publics et des activités tertiaires (bureaux)
AUz	Secteur d'urbanisation future destiné à accueillir des activités économiques, ainsi que des activités liées à l'exploitation de l'autoroute
AUx	Secteur spécifique au pôle d'économie circulaire de la carrière de Saturargues
2AU	Secteur d'urbanisation future conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble
Zones agricoles	
A	Secteurs dédiés aux activités et aux espaces agricoles
Aeq	Secteur destiné à l'implantation d'équipements légers à vocation de loisirs (plaine des jeux) .
Zones naturelles	
N	Espaces naturels et forestiers
Nc	Carrière
NI	Espace inclus dans l'emprise de l'actuelle carrière, dans lequel les aménagements et installations légères sportives et de loisirs sont autorisés

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre bourg caractérisé par de l'habitat ancien dense et continu. Les nouvelles constructions devront s'intégrer à la forme du tissu existant en respectant les matériaux et couleurs originels de ce secteur.

La **zone Ua** est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- Les entrepôts ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- les carrières ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules.

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la création des bâtiments à usage d'activité artisanale à condition que leur surface soit inférieure à 250m² et que ces activités ne génèrent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voies en impasses

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service Assainissement Collectif. Les immeubles distincts situés sur une même parcelle, s'ils sont susceptibles d'être occupés par des propriétaires/locataires différents, feront l'objet de branchements distincts au réseau des eaux usées.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante.
- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne par rapport à la voie publique.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre.
- soit en limite séparative en fond de parcelle, soit à 3 mètres minimum de celle-ci.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ua 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12,50 mètres au faîtage.

Dans le cas de terrain en pente une adaptation à cette règle est possible pour trouver un nombre entier d'étages droits.

Cas particulier : piscines

Aucun élément lié à ces ouvrages ne doit être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Article Ua 11 : Aspect extérieur

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

- Les toitures doivent être à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne (30% à 35%) ;
- La couverture doit être en tuile canal ou similaire de teinte claire ou vieillie ;
- Les toitures-terrasses ne sont admises que si elles constituent un élément de raccordement entre toits ou si elles sont accessibles.
- Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- Les antennes, notamment paraboliques, visibles du domaine public ou sur la façade principale ;
- Les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

II – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ... ;
- faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ;
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

Les couleurs d'enduits seront traitées dans une gamme allant du blanc ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

III – Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, ... est interdit.

En bordure du domaine public : les clôtures devront être constituées par un mur soit de 1,60 mètre de hauteur maximale, soit de 1 mètre surmonté d'une lisse de bois ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 mètre.

En limites séparatives : les clôtures devront être constituées par un mur de 0,20 mètre à 1 mètre de hauteur surmonté d'une lisse de bois ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 mètre.

IV – Dispositions générales

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les décrochements de volumes doivent être égaux ou supérieurs à 1 mètre.

Article Ua 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement
- des conditions différentes pourront être admises dans le cas de difficultés : topographiques, desserte du terrain, cadre de son environnement.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les commerces, il sera créé une place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette (SHON).

Pour les constructions à usage d'hôtels ou restaurants :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, bar, réception, conférence,... ».

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.
- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m² doivent être créés.

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 desdites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Article Ua 13 : Espaces libres et plantations

I - Obligation de planter

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

II - Eléments identifiés

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 ;7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ud

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs périphériques du centre bourg et sont caractérisés par de l'habitat à densité modérée.

La zone Ud comporte 2 sous-secteurs :

- Un **sous-secteur Uda**, défini afin de permettre la réalisation d'un habitat collectif plus dense, ainsi que l'implantation d'équipements publics.
- Un **sous-secteur Ud1** qui recouvre une zone à vocation mixte en prolongement du bourg existant dans une vision de « centre village élargi », accueillant notamment de l'habitat, des activités tertiaires et des équipements compatibles avec de l'habitat.

La zone Ud est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les dispositions du PPRI (zonage et règlement annexés au dossier de PLU - pièce 5.7) s'imposent au PLU et priment sur le présent règlement.

La zone Ud est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Uda, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules.

Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Uda, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la création des bâtiments à usage d'activité artisanale à condition que leur surface soit inférieure à 250m² et que ces activités ne génèrent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- Les constructions à usage de services, à condition que ces dernières ne génèrent pas de nouvelles nuisances ou de nuisances supérieures à celles des activités existantes, et à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 250 m².
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Conditions générales

Toutes occupations ou utilisations du sol dans les parties de la zone identifiées comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI – annexé au dossier de PLU – pièce 5.7), doivent avant tout respecter les dispositions de celui-ci.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ud 3 : Accès et voirie

Cas général

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cas particuliers : avenue de la Mer, avenue de la Chicanette et route de Vérargues

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur les voies précitées.

Les sorties doivent être localisées de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accords de la Commission des Sites sur les abattages est indispensable et doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Voies en impasses

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

Article Ud 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3). La zone Ud est en partie classée en zone II et II du schéma directeur des eaux pluviales, dont le règlement précise :

- zone II : zone comprenant des secteurs déjà urbanisés, soumises à un risque d'inondation par ruissellement pluvial. L'objectif est de ne pas aggraver la situation en aval. Ainsi des mesures de compensation par des systèmes de rétention (100l/m² imperméabilisé – bassins de rétention, toitures terrasses...) doivent être mises en œuvre et un maintien/rétablissement des thalwegs naturels doit être respecté.
- zone III : zone en partie urbanisée, dont les superficies imperméabilisées n'ont pas été compensées. Des aménagements devront être réalisés afin de limiter l'imperméabilisation des sols (parkings non goudronnés, ou à chaussée filtrante, pelouse, toiture terrasse...).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

V – ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

VI – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article Ud 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ud 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Uda et Ud1 :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public (dans le cas de voies de circulation automobile) et de 3 mètres (dans le cas de voies piétonnières).

Dans le secteur Uda et Ud1 :

Les constructions doivent être implantées à la limite du domaine public ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celui-ci.

Des dispositions différentes sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement, etc.) si celle-ci débouche sur la constitution d'au moins 4 lots et que les règles d'implantation soient clairement définies sur les documents réglementaires de l'opération et conformes aux autres prescriptions du PLU (cf. : Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certains secteurs).

Des dispositions différentes sont admises aussi pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article Ud 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à trois mètres des limites séparatives,
- soit en contiguïté avec les limites séparatives :
 - lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative.
 - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.

Cas particulier des piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article Ud 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble des zones : Non réglementé.

Article Ud 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Uda et Ud1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Uda :

Non réglementé.

Dans le secteur Ud1 :

Non réglementé à condition de préserver un minimum de 15% de la superficie du terrain d'assiette en pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de pleine-terre pourra être réparti librement sur l'ensemble de l'assiette foncière de l'opération.

Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Ud1 :

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 8,5 mètres au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexe ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50 mètres au sommet du bâtiment.

Dans le secteur Ud1 :

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 8,5 mètres au sommet du bâtiment.

Cas particulier : piscines

Aucun élément lié à ces ouvrages ne doit être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Article Ud 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

I- Dispositions générales

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les décrochements de volumes doivent être égaux ou supérieurs à 1 mètre.

II- Forme des constructions

Pour toute unité de façade ou de toiture, la longueur de l'une ou de l'autre ne devra pas excéder 10 mètres sans décrochement ou rupture.

Toitures :

- Les toitures en pente doivent respecter une inclinaison comprise entre 30% et 35% et devront être couvertes de tuile canal ou similaire de teinte claire ;
- Les toitures terrasses, même non accessible, sont admises. Les toitures terrasses végétalisées sont recommandées.
- Dans le secteur Ud1, les toitures terrasses sont obligatoires pour les locaux annexes ou dédiés au stationnement des véhicules.
- Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

III- Ouvrages en saillie :

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Sont interdits :

- Les antennes, notamment paraboliques, visibles du domaine public ou sur la façade principale ;
- Les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

IV- Percements et menuiseries :

Les percements doivent être de forme rectangulaire et non ceintrés.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

V- Matériaux et couleurs :

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ... ;
- faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, faux effets vieillis, faux végétaux ;
- les couvertures en tôles ondulées ou en bac acier ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles (sauf en mitoyenneté).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être sobre et contemporain et sans pastiche régionaliste.

Les couleurs d'enduits seront teintées dans une gamme allant du blanc ocré à l'ocre foncé, et d'une finition « gratté » ou « taloché fin ».

VI- Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc :

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vantelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Les panneaux solaires rajoutés en superstructure, en surépaisseur des toitures en pentes sont être intégrés au volume du toit.

VII- Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

En bordure du domaine public : les clôtures devront être constituées par un mur maçonné de 1,80 mètre de hauteur maximale, soit d'un ensemble composé d'un mur bahut maçonné et traité avec soin surmonté d'un barreaudage métallique ou d'une palissade bois et/ou doublé d'un dispositif paysager de végétalisation (grimpants, haie, etc.).

Dans tous les cas les clôtures ne pourront excéder 1,80 m de hauteur totale.

Article Ud 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. La dimension minimale d'une place sera de 2,5 m x 5 m.

Pour les nouveaux logements individuels, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les logements collectifs, il est exigé au moins une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les opérations nouvelles d'habitat collectif supérieures à 5 logements, un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

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

Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les constructions à usage d'hôtels ou restaurants :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, bar, réception, conférence,... ».

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les commerces, il sera créé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ud1 :

Dans le secteur Ud1, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les stationnements nécessaires, calculés selon les règles ci-dessus définies pour l'ensemble de la zone, pourront être librement répartis sur l'ensemble de l'assiette foncière de l'opération, y compris sur l'espace public projeté.

Article Ud 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Uda :

I - Obligation de planter :

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation existante, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant pour 100m² d'espace vert ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Secteurs Ud1 :

Les aires de stationnement collectives ou publiques en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum.

II - Eléments identifiés :

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 -7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ud 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Uda :

COS = 0,4

Dans le secteur Uda : COS = 0,6

Dans le secteur Ud1 :

La surface de plancher maximale est fixée à 4000 m².

Dans le cadre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le C.O.S. n'est pas réglementé.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Ue

Caractère de la zone :

Cette zone est dédiée aux installations et activités sportives et de loisirs.

La zone Ue est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les dispositions du PPRI (zonage et règlement annexés au dossier de PLU - pièce 5.7) s'imposent au PLU et priment sur le présent règlement.

La zone Ue est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- les carrières ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules.

Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elle soient liées à la pratique des activités sportives ou de loisirs (aires de sport/jeux, tribunes, vestiaires, gradins...).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Conditions générales

Toutes occupations ou utilisations du sol dans les parties de la zone identifiées comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI – annexé au dossier de PLU – pièce 5.7), doivent avant tout respecter les dispositions de celui-ci.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Article Ue 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

II – ASSAINISSEMENT

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement, établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration), ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol, étude de sol à soumettre).

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV - EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Article Ue 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Ue 11 : Aspect extérieur

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

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

Les choix de couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, est interdit.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Article Ue 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.
- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m² doivent être créés.

Article Ue 13 : Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone Ux

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au domaine public autoroutier concédé. Elle est occupée par l'Autoroute 9 et la gare de péage de la sortie « Lunel » n°27, ainsi que par l'ensemble des installations nécessaires à leur exploitation.

La zone Ux est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes.

Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, dépôts et installations, y compris Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ux 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

II – ASSAINISSEMENT

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement, établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro-station d'épuration), ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol, étude de sol à soumettre).

III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux spécifications indiquées au Plan de Zonage des Eaux Pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV - EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Article Ux 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ux 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article Ux 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait, par rapport au point le plus proche de ces limites, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Article Ux 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ux 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ux 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Article Ux 11 : Aspect extérieur

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

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

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Sont interdits :

- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;

- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Article Ux 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article Ux 13 : Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1er. Dispositions applicables à la zone AUa

Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée, ou en cours d'équipement, correspond à un secteur d'urbanisation future ayant vocation à accueillir des activités tertiaires (commerces, bureaux, artisanat...).

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est la réalisation des réseaux publics de desserte du secteur.

L'aménagement de la zone AUa doit être compatible avec l'orientation d'aménagement jointe au dossier de PLU (pièce 2.2).

La zone AUa est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles mentionnées à l'article AUa 2;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- Les entrepôts ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes.

Article AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à vocation d'activités économiques tertiaires (bureaux), de commerces, de soins et de santé, de services et d'artisanat d'art, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nouvelles nuisances, ou des nuisances supérieures aux activités existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Les bâtiments d'enseignement et de santé à construire à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit, mentionnés sur le plan en annexe du présent règlement, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application (arrêté du 24 avril 2003).

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AUa 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement, établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration), ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol, étude de sol à soumettre).

III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3). La zone AUa est en partie classée en zone II du schéma directeur des eaux pluviales, dont le règlement précise :

- zone II : zone comprenant des secteurs déjà urbanisés, soumises à un risque d'inondation par ruissellement pluvial. L'objectif est de ne pas aggraver la situation en aval. Ainsi des mesures de compensation par des systèmes de rétention (100l/m² imperméabilisé – bassins de rétention, toitures terrasses...) doivent être mises en œuvre et un maintien/rétablissement des thalwegs naturels doit être respecté.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

IV - EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Article AUa 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.

Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Article AUa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUa 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,5 mètres au faîte.

Article AUa 11 : Aspect extérieur

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant.

De par leur volume et aspect les constructions ne peuvent porter atteinte au site et au paysage.

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Sont interdits :

- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Prescriptions et recommandations :

- Les systèmes de toiture végétalisée sont souhaités.
- Définition d'un carnet précis de couleur RAL pour les bardages et équivalent PAREXLANKO pour les enduits.

Article AUa 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.

- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m² doivent être créés.

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 desdites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Article AUa 13 : Espaces libres et plantations

I - Obligation de planter

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

15% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces libres plantés d'arbres de haute tige ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone AUz

Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée, ou en cours d'équipement, correspond à des secteurs d'urbanisation future destinés à accueillir des activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, hébergement hôtelier, activités liées à l'exploitation de l'autoroute...).

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est la réalisation des réseaux publics de desserte de ces secteurs.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUz est conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

La zone AUz est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

La zone AUz est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du forage de Restinclières destinée à l'alimentation en eau potable de la commune de Lunel.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article AUz 2 ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes.

Article AUz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, qu'elles ne dépassent pas 80m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités auxquels elles se rapportent.
- Les installations et les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de l'Echangeur de Lunel et à sa gare de péage.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Les bâtiments d'hébergement hôtelier à construire à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit, mentionnés sur le plan en annexe du présent règlement, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application (arrêté du 24 avril 2003).

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUz 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En complément des prescriptions édictées ci-dessus, la constructibilité des terrains situés dans le secteur AUz est soumise aux conditions suivantes :

I - ACCES

Pour tous les projets de construction d'établissements recevant du public ou d'établissements classés pour la protection de l'environnement, le nombre des accès aux constructions sera déterminé par le S.D.I.S. en fonction de la catégorie de l'établissement, lors de l'examen des dossiers d'autorisation d'exploiter ou de permis de construire.

II - VOIRIE

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la bande de roulement (bandes réservées au stationnement exclues) de 6 mètres ;
- rayon intérieur des tournants : 11 mètres minimum.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 mètres ne sont pas admises. Les voiries en impasse d'une longueur de moins de 100 mètres doivent avoir une bande de roulement (bandes réservées au stationnement exclues) d'une largeur minimale de 7 mètres afin de permettre le passage de front de deux engins de secours.

Article AUz 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement, établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration), ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol, étude de sol à prévoir à soumettre).

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35.8 du Code de la Santé Publique)

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

III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

IV - EAU BRUTES

Lorsque le réseau existe, le raccordement à ce réseau doit être réalisé.

V – ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Article AUz 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.

Dans l'ensemble de la zone :

Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Article AUz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimale de 8 mètres.

Article AUz 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUz10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12,5 mètres au faîtage.

Article AUz 11 : Aspect extérieur

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

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

Les choix de couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, est interdit.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Article AUz 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement correspondant à une place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Pour les constructions à usage d'hôtels ou restaurants :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Pour les équipements accueillant du public :

- Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.
- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins deux vélos pour 100 m² doivent être créés.

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 desdites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Article AUz 13 : Espaces libres et plantations

Entretien des plantations existantes

Les dispositions du Code forestier et en particulier l'article L.322-3 (loi du 9 juillet 2002), définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, devront être intégralement respectées.

Les terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement, de lotissements, de construction d'exploitation industrielle ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine, doivent être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date. Les dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n°2002 01 1932 du 25 avril 2002 définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUz 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone AUx

Caractère de la zone :

La zone AUx correspond à une zone d'activité dévolue à la production de matériaux de construction, à l'économie circulaire, et à titre accessoire les installations connexes et complémentaires et la production d'énergies renouvelables.

Il s'agit d'une zone « à urbaniser » conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

A l'heure actuelle, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » (ouverte à l'urbanisation) dans la mesure où cette zone doit être aménagée pour la réalisation du projet.

Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue sur cette zone.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article AUx2.

Article AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les exhaussements et affouillement de sols nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de la zone,
- Les constructions et installations classées ou non nécessaires aux activités connexes et complémentaires à la carrière et/ou aux activités de traitement et de production de matériaux de construction et/ou aux activités de valorisation de tri et recyclage des matériaux,
- Les constructions et installations classées ou non à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la carrière et/ou aux activités de traitement et de

production de matériaux de construction et/ou aux activités de valorisation de tri et recyclage des matériaux.

- Les constructions et installations classées ou non nécessaires à l'aménagement au fonctionnement et à l'exploitation d'une plateforme de stockage et de ravitaillement (GNR, électricité, hydrogène...) des véhicules d'exploitation en lien avec les activités du site.
- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement, à l'exploitation de la déchetterie professionnelle.
- Les constructions, installations classées ou non nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'exploitation des centrales d'enrobés.
- Les constructions, installations classées ou non nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'exploitation des centrales à béton.
- Les constructions, installations classées ou non nécessaires au transit et au stockage de matériaux temporaire ou définitif,
- Les constructions nécessaires à la sécurité de l'ensemble de ces installations,
- Les constructions annexes ou accessoires à l'ensemble de ces installations,
- L'extension des locaux existants aussi bien dans l'hypothèse où ils restent dans leur emprise actuelle ou dans celle où ils seraient amenés à être déplacés. Dans ces deux cas de figure cette extension est limitée à 30%.
- Les nouvelles constructions à usage de bureau en lien avec les activités du site sous réserve de ne pas excéder 1500 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations classées ou non nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement, à l'exploitation et à la sécurité des équipements de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux photovoltaïques, dans la limite de 3 ha d'emprise cumulée.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUx 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimale de la voie correspondant au passage des véhicules est de 6 mètres.

Article AUx 4 : Desserte par les réseaux

I – EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux.

En cas d'impossibilités techniques et économiques avérées de pouvoir se raccorder à un réseau public de distribution d'eau potable au droit de la zone, l'approvisionnement en eau potable se fera conformément à la réglementation en vigueur ».

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilités techniques et économiques avérées de pouvoir se raccorder au réseau d'assainissement public au droit de la zone, le traitement de eaux usées sera assuré par des dispositifs autonomes conformément à la réglementation et devant donner lieu à une attestation de conformité délivrée par le SPANC.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Article AUx 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.

Au titre du L.111-1-6 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Article AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUx 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol pour les nouvelles constructions à usage de bureaux en lien avec les activités du site est limitée à 1500 m².

Article AUx10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des installations de production de matériaux ne peuvent excéder 25 mètres.
La hauteur maximale des constructions à usage de bureau est limitée à 5 mètres.

Article AUx 11 : Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en ce qui concerne : le volume et la

toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons, l'adaptation au sol.

2. Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture soignée et la qualité des formes et volumes doit pouvoir être appréciée depuis les différents réseaux de circulation.

3. Les plans de masse des installations nouvelles doivent être étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à celle donnant sur la voie publique. Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le site au sein d'une approche intégrée et qualitative.

4. Le traitement des abords du site vis-à-vis du domaine public doit permettre une insertion paysagère et environnementale optimale en compatibilité avec les dispositions de l'OAP.

5. Les merlons végétalisés existants séparant le site du domaine public seront maintenus et entretenus. Les séparations entre les différents lots se feront au moyen de merlons et/ou une clôture séparative.

Article AUx 12 : Stationnement

1. Le stationnement devra être géré à l'échelle de chaque lot, qu'il soit lié aux besoins des salariés, ainsi qu'à l'accueil éventuel de public (parking visiteur).

2. Toutes les poches de stationnement devront être boisées, à hauteur d'un arbre planté tous les 5 stationnements.

Article AUx 13 : Espaces libres et plantations

Les implantations des constructions doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales. Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

1. Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées ou aménagées.

2. Les aires de stockage ou les dépôts en plein air sont prohibés entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone :

Il s'agit de secteurs non équipés, destinés à l'urbanisation future de la commune. Ces secteurs ne pourront être urbanisés qu'après modification ou révision du P.L.U.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est également conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est la réalisation des réseaux publics de desserte de ces secteurs (suffisance de l'alimentation en eau potable, réalisation de la nouvelle station d'épuration).

La zone 2AU est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant.

De par leur volume et aspect les constructions ne peuvent porter atteinte au site et au paysage.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Entretien des plantations existantes

Les dispositions du Code forestier et en particulier l'article L.322-3 (loi du 9 juillet 2002), définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, devront être intégralement respectées.

Les terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement, de lotissements, de construction d'exploitation industrielle ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine, doivent être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date. Les dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n°2002 OI 1932 du 25 avril 2002 définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux exploitations, terrains agricoles et viticoles du territoire communal.

Elle comprend un secteur Aeq destiné à l'implantation d'équipements légers à vocation de loisirs (plaine des jeux).

La zone A est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les dispositions du PPRI (zonage et règlement annexés au dossier de PLU - pièce 5.7) s'imposent au PLU et priment sur le présent règlement.

La zone A est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

La zone A est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du forage de Restinclières destinée à l'alimentation en eau potable de la commune de Lunel.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A (excepté dans le secteur Aeq), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article A2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts industriels ou commerciaux ;
- les carrières ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes.

Dans le secteur Aeq :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A (excepté dans le secteur Aeq), sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par siège d'exploitation et à condition qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et qu'elle ne dépasse pas 250m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

- La diversification de l'exploitation sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme...) ou d'activité d'accueil (local de vente directe à la ferme...) sous réserve :
 - que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit liée et reste accessoire à l'exploitation agricole existante,
 - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci,
 - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Dans le secteur Aeq sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations d'équipements collectifs à usage de loisirs, de détente et de sports dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Les aménagements et les équipements de loisirs, de détente et de sports ainsi que les aménagements de promenades et d'aires de jeux à caractère public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Conditions générales

Toutes occupations ou utilisations du sol dans les parties de la zone identifiées comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI – annexé au dossier de PLU – pièce 5.7), doivent avant tout respecter les dispositions de celui-ci.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des Routes Départementales.

Dans le secteur Aeq :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, ou le cas échéant, infiltrées sur la parcelle.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Contraintes techniques relatives à la réalisation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) :

Dans le cas où un captage particulier en eau potable serait également réalisé, la superficie du terrain devra être alors suffisante pour permettre l'implantation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) et assurer la protection du captage. Le règlement sanitaire et départemental impose dans ce cas un minimum de 4000 m² de terrain.

Dans le secteur Aeq :

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.

Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le secteur Aeq :

Non réglementé.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observées un recul de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Aeq :

Non réglementé.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur Aeq :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Article A 11 : Aspect extérieur

I – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

II – Clôtures

Les installations de clôtures ne pourront se faire que par l'utilisation de matériaux transparents (grillages) ou par des haies vives d'essences variées.

Dans le secteur Aeq :

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne.

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

Les choix de couleurs ne devront pas non plus porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies vives destinées à masquer les diverses installations doivent être créées en clôture.

Les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, est interdit.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Article A 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés.

Entretien des plantations existantes

Les dispositions du Code forestier et en particulier l'article L.322-3 (loi du 9 juillet 2002), définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, devront être intégralement respectées.

Les terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement, de lotissements, de construction d'exploitation industrielle ou artisanale, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine, doivent être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les opérations de débroussaillage et de maintien dans cet état doivent être accomplies avant le 15 avril de chaque année. Les produits issus du débroussaillage (rémanents) devront être éliminés avant cette date. Les dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n°2002 OI 1932 du 25 avril 2002 définissant les contraintes liées à l'emploi du feu, notamment pour les opérations de débroussaillage, doivent être intégralement respectées.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels (garrigues et bois) du territoire communal. Cette zone est soumise à la protection des eaux souterraines.

Par ailleurs, la zone N correspond également :

- le secteur Nc de la carrière, destiné à accueillir des activités touristiques et ludiques, après la fin de l'exploitation de celle-ci.
- le secteur NI, également dans l'emprise de l'actuelle carrière, dans lequel sont autorisées les installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi qu'aux activités de découverte de la nature pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.

La zone N est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les dispositions du PPRI (zonage et règlement annexés au dossier de PLU - pièce 5.7) s'imposent au PLU et priment sur le présent règlement.

La zone N est en tout ou partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa, ainsi que les dispositions préventives et constructives associées à ce risque sont annexées au présent règlement (annexe 2).

La zone N et le secteur NI est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du forage de Restinclières destinée à l'alimentation en eau potable de la commune de Lunel.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, autres que celles-mentionnées à l'article N2 ;
- Les campings et les terrains de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Nc et NI :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages, et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les travaux visant à l'entretien et la réfection des bâtiments existants à condition qu'ils ne permettent pas d'extension.

De plus, dans les secteurs Nc et NI :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition d'être respectueuses de l'environnement, d'avoir une intégration paysagère optimale, et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la carrière.

De plus, dans le secteur NI :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages, et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- les installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi qu'aux activités de découverte de la nature sous réserve qu'elles s'insèrent sans dommage dans l'environnement et qu'elles soient liées à la vocation de loisirs de la zone.

Conditions générales

Toutes occupations ou utilisations du sol dans les parties de la zone identifiées comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI – annexé au dossier de PLU – pièce 5.7), doivent avant tout respecter les dispositions de celui-ci.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant, par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour. Les branchements au réseau seront réalisés conformément au règlement du Service des Eaux..

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

III – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales se fera conformément aux dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (annexé au dossier de PLU – pièce 5.3).

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Contraintes techniques relatives à la réalisation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) :

Dans le cas où un captage particulier en eau potable serait également réalisé, la superficie du terrain devra être alors suffisante pour permettre l'implantation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) et assurer la protection du captage. Le règlement sanitaire et départemental impose dans ce cas un minimum de 4000 m² de terrain.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 15 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 34.

Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux et installations liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture des constructions.

Article N 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I - Obligation de planter

Les implantations des constructions doivent maintenues ou remplacées par des essences locales.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

II - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

En l'occurrence, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

III - Eléments identifiés

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

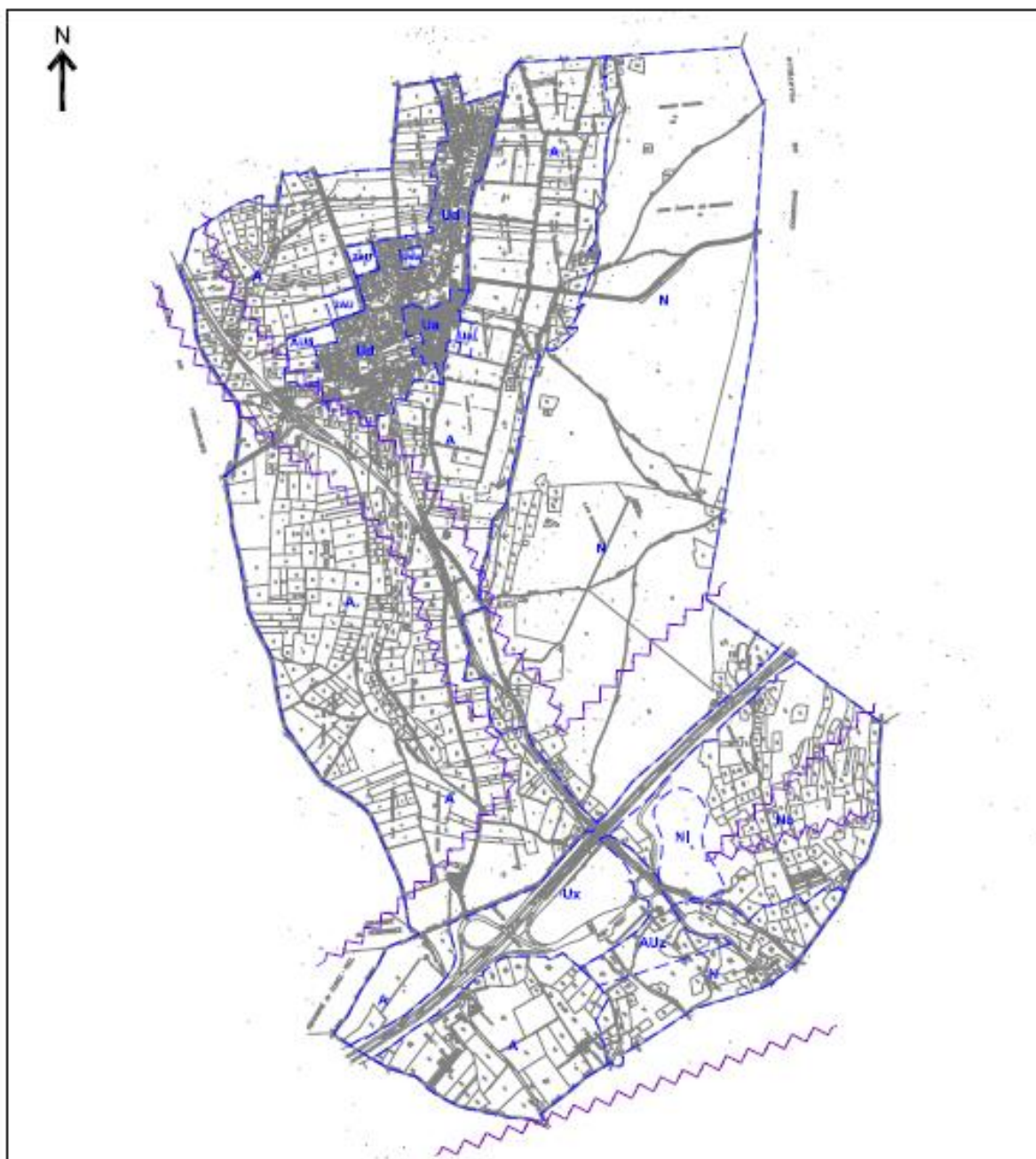
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Annexe 1 : Secteurs affectés par le bruit

Plan annexe Secteurs affectés par le bruit



Légende :

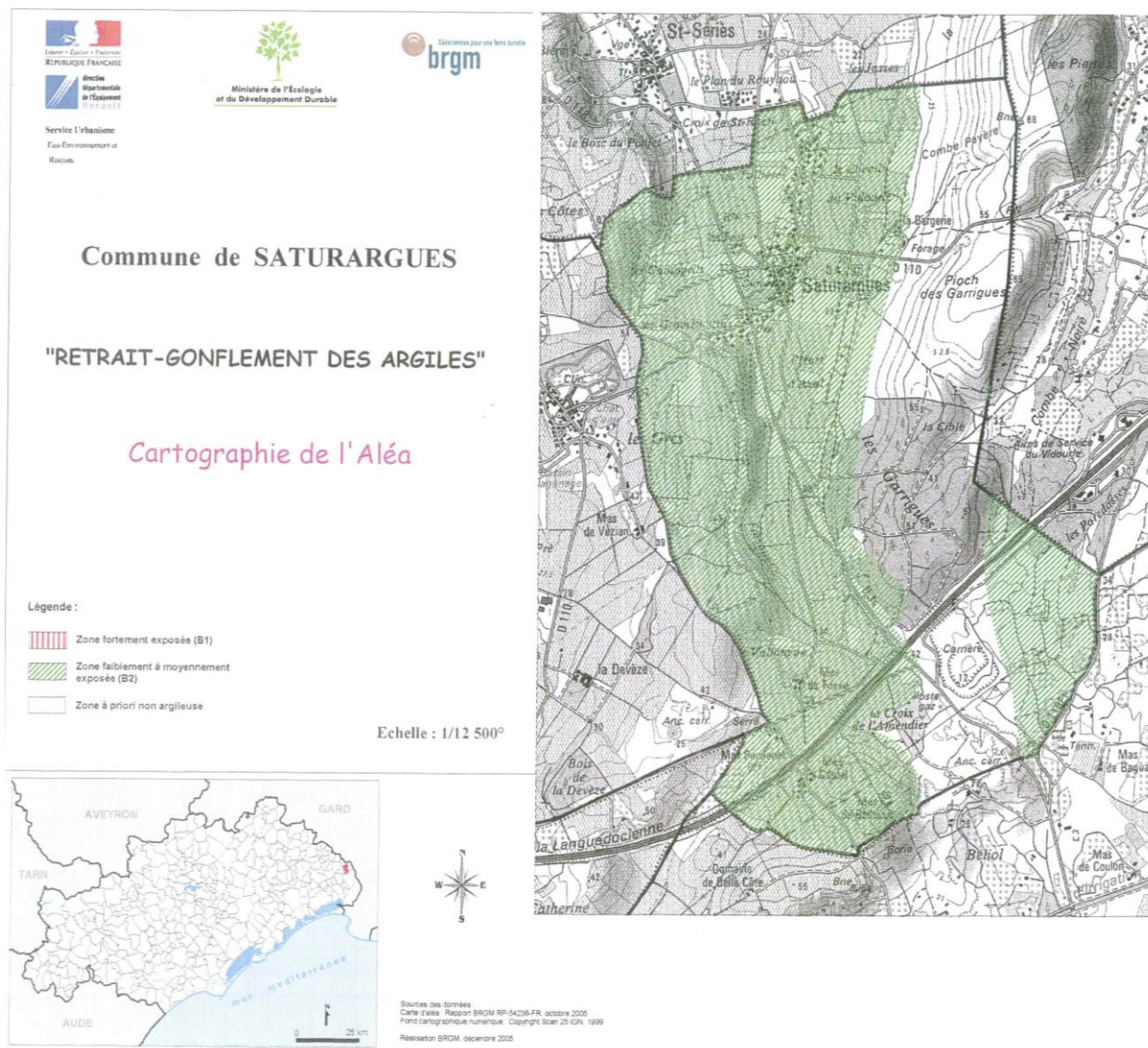
 Zonage

 Secteurs affectés par le bruit - Classement sonore des Infrastructures de déplacement

Echelle : 1/20 000



Annexe 2 : Dispositions relatives au risque Retrait-Gonflement des Argiles



Dispositions préventives : 2 cas

- ① Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, la construction, à défaut de missions géotechniques, requiert le respect de dispositions constructives forfaitaires.
- ② Pour les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

DIPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTEES SELON LES MISSIONS GEOTECHNIQUES :

Il est préconisé de recourir pour la réalisation de la maison individuelle à des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500

OU

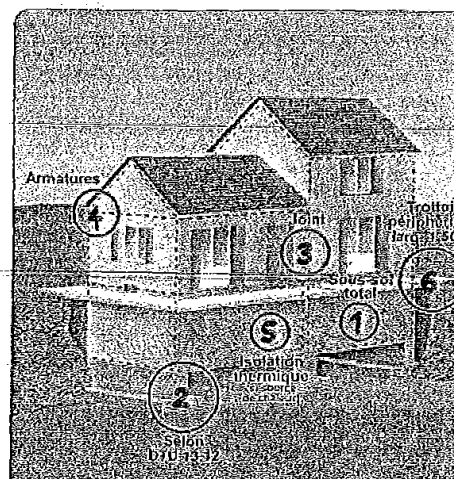
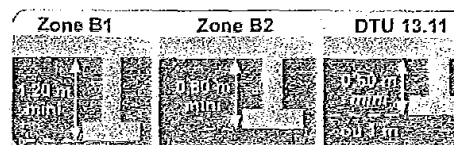
APPLICATION DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES ENUMEREES CI-DESSOUS :

Il existe trois zones d'aléa caractérisées par des niveaux croissants.

Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par des profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol:

- 1,20m minimum en zone d'aléa fort
- 0,80m minimum en zone d'aléa moyen et faible - sauf rencontre de sol dur non argileux.

Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille



Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans ces zones d'aléa de suivre les règles suivantes :

❑ **Certaines dispositions sont à proscrire,** telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. (①) Sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque différentiel. ①

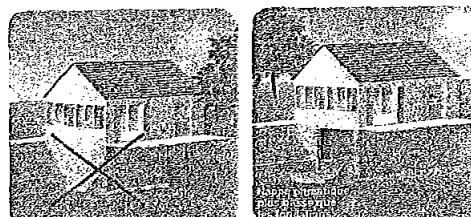


Photo 1

❑ **Certaines dispositions sont à suivre :**

- *sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; (②)*

- *réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;*

- *désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction (③)*

- *mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ④ - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;*

- *adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé selon les préconisations du DTU 13.3 ;*

- *prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ;*

- *mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1,50m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade.*

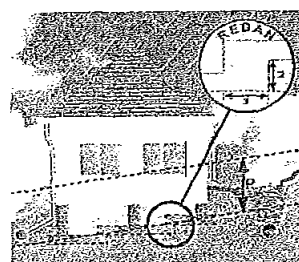


Photo 2

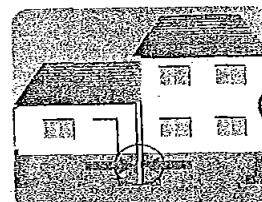


Photo 3

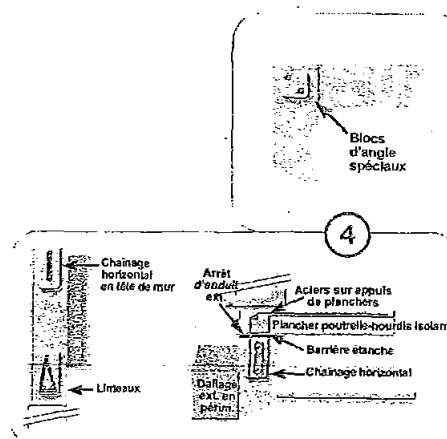


Photo 4

