



Département de l'Hérault
Commune de Villeneuve-lès-Béziers

Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme

afin d'intégrer le PPRT, les ZPPA, le classement des paysages du Canal du Midi, la servitude à proximité du nouveau poste de distribution de gaz et la servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport de Béziers-Vias



REGLEMENT GENERAL

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT GENERAL

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme ;
- les servitudes d'utilité publique répertoriées dans une annexe spécifique ;
- les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L 315-4 du Code de l'urbanisme ;
- les articles du Code de l'urbanisme concernant les périmètres sensibles ;
- la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

ARTICLE III – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- la zone U1,
- la zone U2,
- la zone U3,
- la zone UE 1,
- la zone UE 2,
- la zone UE 3,
- la zone UE 4

La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- la zone AU 1,
- la zone AU 1a,
- la zone AU z,
- la zone AUE1,
- la zone AUE1a,
- la zone AUE2,

La zone agricole comprend :

- la zone A,

La zone naturelle comprend :

- la zone N1
- la zone N2.

➤ Les zones inondables

La commune de Villeneuve-les-Béziers est soumise à la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs.

Depuis le 25 octobre 1991, la commune de Villeneuve-les-Béziers est dotée d'un P.E.R (Plan d'Exposition aux Risques - Inondations) approuvé qui vaut servitude d'utilité publique.

L'Etat a prescrit un Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI) sur l'ensemble du territoire communal le 6 février 1997 et ce dernier a été approuvé le 8 novembre 2007.

Ce PPRI détermine un plan de zonage, les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondations.

Le territoire est concerné par les zones suivantes :

- **la zone rouge R** : zone inondable naturelle, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié : hauteurs d'eau supérieures à 50cm ou vitesses d'écoulement supérieures à 0,5m/s, ou définition hydrogéomorphologique ;
- **la zone rouge RU** : zone inondable densément urbanisée soumise à un aléa grave (**RU ou RUa** : hauteur d'eau comprise entre 50cm et 1m) ou très grave (**RU1** : hauteur d'eau supérieure à 1m) ;
- **les zones bleues BU et Bua** : zones inondables urbanisées, d'aléa modéré : hauteurs d'eau inférieures à 50cm et vitesse d'écoulement inférieure à 0,5m/s ;
- **la zone BUp** : zone urbanisée inondables par du ruissellement pluvial ;
- **la zone Bp** : zone naturelle inondables par du ruissellement pluvial.

LE REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION (PPRNI) EST ANNEXE AU PRESENT REGLEMENT.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE V – CLOTURES

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

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

Cette zone est concernée par la réglementation relative au PPRI.

Cette zone est partiellement concernée par la réglementation relative au PPRT.

CARACTERE DE LA ZONE

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

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone urbaine est fractionnée en 3 secteurs dédiés principalement à de l'habitat : **U1, U2, U3** et 4 secteurs à vocation économique : **UE1, UE2, UE3 et UE4**.

➤ 3 secteurs dédiés principalement à de l'habitat

➔ Secteur U1

Ce secteur est concerné par les zones RU1, RU, RUa et BUa du PPRI.

Il constitue le centre de l'agglomération.

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

Les règles de reculs d'implantation des constructions autorisées sont modifiées.

➔ Secteur U2

Ce secteur est concerné par les zones R, RU1, RU, BU et BUa du PPRI.

Il s'agit d'une zone d'habitat qui jouxte le centre bourg (première couronne).

Elle est constituée d'habitats individuels isolés et parfois d'individuels groupés.

Cette zone a vocation à être densifiée, ce qui motive la modification des hauteurs et reculs d'implantation des constructions autorisées.

➔ Secteur U3

Ce secteur est concerné par les zones RU1, RU, RUa, BU et BUa du PPRI.

Cette zone est comprise entre le Canal du Midi et la voie ferrée (limites villageoises urbanisées).

Il s'agit d'un secteur constitué essentiellement d'habitat individuel. Cette zone a également vocation à être densifiée, ce qui motive la modification des hauteurs et reculs d'implantation des constructions autorisées.

ARTICLE U 1 – OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;

- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédents ;

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- . les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- . l'exercice d'une profession libérale dans la mesure où celle-ci ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores.
- . les lotissements.
- . les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public.
- . les équipements d'infrastructure d'intérêt général.

II – Occupations ou utilisations du sol admises sous condition :

- . les exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En secteur U3 :

Sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

Tous secteurs

Pour l'habitat individuel et/ou l'habitat collectif (à partir de quatre logements), il est obligatoirement demandé la réalisation de 20% de logement social minimum.

Toute opération nouvelle d'urbanisation à vocation principale d'habitat (faisant l'objet d'un permis d'aménager, d'un permis de construire ou d'une procédure de ZAC), couvrant plus de 5000m² ou comportant plus de 10 logements doit respecter la densité minimale de 30 logements par hectare. La densité d'habitat de l'opération se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Densité} = \frac{\text{Nombre de logements prévus dans l'opération}}{\text{Surface propre de l'opération}}$$

Où « Surface propre de l'opération » = surfaces cessibles + espaces publics hors voiries primaires, équipements publics et bassins de rétention.

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS ci-jointes.

I – ACCES

Toutes constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées aux caractéristiques suffisantes.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, aménagé sur les fonds de ses voisins, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

La largeur d'un tel passage ainsi que la largeur des voies créées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les voies en impasse doivent être exceptionnelles et avoir une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément.

L'accès sur la voie publique ne doit présenter aucun risque pour les usagers. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

L'accès direct est interdit sur la RD 612b.

Les divers modes d'occupation du sol admis à l'article U2 peuvent être interdits sur les autres propriétés desservies par la RD 612b si l'accès direct présente un danger pour la sécurité.

II – VOIRIE

Les voies en impasse peuvent être limitées pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Eaux pluviales

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

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

Pour les zones concernées par le PPRI :

Le règlement du PPRI, annexé à ce document, sera appliqué.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.
Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

DECHETS

Pour l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif (à partir de quatre logements), il est obligatoirement demandé la réalisation de locaux poubelles.
Les aires de stockages des poubelles sur rue ou ouvertes sans portes sur le domaine public sont interdites.
Le tri sélectif dans des dimensions appropriées est obligatoire.

Le local poubelle est à intégrer dans la construction ou sur la propriété.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

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

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

DANS TOUS SECTEURS, CONCERNES PAR LES ZONES INONDABLES, LES PHE EXISTANTES SERONT CONSIDERES COMME REFERENCE.

LE RECU S'APPLIQUE AUX FACADES DE BATIMENTS. LES PROLONGEMENTS EVENTUELS TYPE TERRASSES, PORCHES PEUVENT ETRE IMPLANTES DIFFEREMMENT.

En secteur U1

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à 3m des voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15m,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

♦ En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35m de l'axe de la cuvette et à 13m au moins des limites du domaine public fluvial là où celle-ci est située à plus de 22m de l'axe du canal.

En secteur U2 et U3

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

♦ Cas RD 612 b et RD 37 :

- recul de 15m de l'axe des RD.

♦ En bordure du canal les constructions seront édifiées à 35m de l'axe de la cuvette et à 13m au moins des limites du domaine public fluvial là ou celle-ci est située à plus de 22m de l'axe du canal.

- ♦ En bordure du domaine public de la SNCF, l'édification des bâtiments est soumise aux règles de la servitude d'utilité publique T1.
- ♦ Concernant le projet de ligne ferroviaire mixte à grande vitesse « Ligne Nouvelle Languedoc Roussillon » : les constructions devront prendre en compte les dispositions constructives liées au bruit dans une bande de 250m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cas particuliers :

Dans tous secteurs :

- les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment.
- la construction de piscines est autorisée, sans limitation de longueur. Elles doivent être implantées en respectant un recul de 2m par rapport à l'alignement.

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

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

DANS TOUS SECTEURS, CONCERNES PAR LES ZONES INONDABLES, LES PHE EXISTANTES SERONT CONSIDERES COMME REFERENCE.

LE REcul S'APPLIQUE AUX FACADES DE BATIMENTS. LES PROLONGEMENTS EVENTUELS TYPE TERRASSES, PORCHES PEUVENT ETRE IMPLANTES DIFFEREMMENT.

En secteur U1

1-Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur de 15m, des constructions peuvent être édifiées, le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,5m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si le projet de construction jouxte une construction existante de gabarit identique.
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

2- Les dispositions du paragraphe I ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot et ayant une façade sur l'alignement supérieur ou égale à 15m.

3- La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les débords de toiture et les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'1m.

En secteur U2 et U3

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

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les débords de toiture et les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite d'1m.

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

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations.

Les constructions annexes ne dépassant pas 3,50m de hauteur totale, à compter des PHE existantes, telles que remises, etc...peuvent être édifiées, une seule fois par unité foncière, en limite séparative sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite n'excède pas 6m au total.

Cas particuliers :

Dans tous secteurs :

- les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment.
- la construction de piscines est autorisée, sans limitation de longueur. Elles doivent être implantées en respectant un recul de 2m par rapport aux limites.

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

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

Dans tous secteurs

Les façades de bâtiments non contigus situés sur un même fond doivent être séparées par une distance de 3m minimum.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les débords de toiture et les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite d'1m.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformations, extensions adjonctions portant sur les constructions existantes à condition que ces extensions n'entraînent pas une augmentation de plus de 10% de la surface de planchers existants.

Dans le cas de terrains en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée. Toutefois, les R+2 seront autorisés pour les bâtiments situés à 35m ou plus des limites du terrain supportant l'opération d'ensemble.

Les équipements publics ne sont pas concernés par une hauteur maximale.

En secteur U1

La hauteur maximale à l'égout des toitures est fixée à 11m et R+2.

En secteur U2 et U3

La hauteur maximale à l'égout des toitures est fixée à 8,50m et R+1.

Tous secteurs

Pour toute opération d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général, réalisée sur un terrain d'assiette de 5000m² minimum, une hauteur supérieure pourra être autorisée, limitée à du R+2.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

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

Sauf prescriptions contraires de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le cas échéant, sont autorisées :

- les constructions ou installations remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, solaire, thermique, BBC, HQE, etc....)
- les toitures-terrasses

Les lignes de distribution électriques, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain de manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux. Les coffrets doivent être intégrés dans le bâti et/ou alignés en limite de propriété (mur de clôture...).

En zone rouge (cf PPRI), la création ou modification de clôtures et de murs sera autorisée, dans les conditions énoncées ci-dessous :

- pour les clôtures : qu'elles soient constituées de 3 fils ou grillagée à maille larges (maille dont le plus petit côté est supérieur à 5cm),
- pour les murs (de soubassement de clôture) : qu'ils aient une hauteur inférieure ou égale à 20cm. Pour les zones RU, Rua et RU1 uniquement, la hauteur des murs pourra excéder 20cm, à condition qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la PHE soit laissée transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages à mailles larges...).

En zone bleue (cf PPRI), la création ou modification de clôtures et de murs sera autorisée, dans les conditions énoncées ci-dessous :

- pour les clôtures : qu'elles soient constituées de 3 fils ou grillagée à maille larges (maille dont le plus petit côté est supérieur à 5cm),
- pour les murs (de soubassement de clôture) : qu'ils aient une hauteur inférieure ou égale à 20cm ou, si la hauteur est supérieure, que celle-ci n'excède pas la cote PHE et que le mur soit construit de telle sorte qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la PHE soit laissée transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages à mailles larges...).

ARTICLE U 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 25m² y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50m et une longueur inférieure à 5m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective et d'habitation groupée une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement et une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et moto-cyclettes ;

Pour toute opération d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général :

- les places de stationnement ouvertes sur la voie ne sont pas obligatoires pour l'habitat individuel groupé dès lors que les places de stationnement ou/et qu'un parking intérieur soient aménagés sur la propriété.

En secteur U1 :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété ;
- Pour la réhabilitation de bâtiments existants : pas d'obligation de stationnement si la maison reste unifamiliale ;
- Pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

En secteur U2 :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété ;

En secteur U3 :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle 2 places de stationnement par logement, dont 1 ouverte sur la voie,

Tous secteurs :

- pour les constructions à usage de services, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques 50 places de stationnement pour 100 lits ;
- pour les établissements commerciaux :

♦ Commerces courants

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

♦ Hôtels

Une place de stationnement par chambre.

♦ Salles de spectacle et de réunion, restaurants

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

- pour les établissements d'enseignement :

♦ Etablissements du 1^{er} degré

1 place de stationnement par classe.

♦ Etablissements du 2d degré
2 places de stationnement par classe.

♦ Universités et établissements d'enseignement pour adultes
25 places de stationnement pour 100 personnes.

Tous ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et moto-cyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public. Il peut être appliqué à l'égard du pétitionnaire l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En secteur U1

Les aires de stationnement de plus de 500m² doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

En secteur U2

20% de la superficie du terrain doivent être plantés.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3000m², le pourcentage du terrain qui doit être traité en espaces libres communs à tous les lots et planté est de 10%.

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

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

En secteur U3

10% de la superficie du terrain doivent être plantés.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur U1

Le COS applicable à cette zone est fixé à 2,5.

En secteur U2

Le COS applicable à cette zone est fixé à 0,6.

En secteur U3

Le COS applicable à cette zone est fixé à 0,5.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure d'intérêt général, ni aux équipements publics.

➤ 4 secteurs à vocation économique

Cette zone est concernée par la réglementation relative aux PPRI et PPRT.

➔ **Secteur UE 1**

Ce secteur est concerné par les zones R, BU et BUp du PPRI.

Il s'agit d'une zone réservée aux activités : artisanat et commerces.

➔ **Secteurs UE 2 et UE 4 – Zone industrielle du Capiscol**

Le secteur UE 2 est concerné par les zones R et BU du PPRI.

Les secteurs UE 2 et UE 4 sont concernés par les zones R, r, B, b et verte du PPRT Sites GAZECHIM et SBM FORMULATION.

Le secteurs UE 2 est concerné par les zones r1, r2, B1 et B2 du PPRT Site des Entrepôts Consorts Minguez (ECM).

Il s'agit de secteurs essentiellement à vocation industrielle et artisanale autorisant les installations classées soumises à autorisation ou déclaration préfectorale.

Dans ces secteurs, tout permis de construire devra faire référence à la charte graphique et paysagère du Parc d'Activités du Capiscol (cf. Etude de requalification du Parc d'Activités du Capiscol).

➔ **Secteur UE 3**

Ce secteur est concerné par la zone R du PPRI.

Ce secteur est destiné à l'activité touristique. Sont autorisés, tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 suivant sont interdites et notamment les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone, les carrières, les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

En secteur UE1 :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les constructions à usage de commerce, d'entrepôts commerciaux sous réserve des conditions fixées au II ci-après,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public.

En secteurs UE2 et UE4 :

Dans ces secteurs, tout permis de construire devra faire référence à la charte graphique et paysagère du Parc d'Activités du Capiscol.

- les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités sous réserve des conditions fixées au II ci-après,
- les logements de fonction ne peuvent être admis que si leur présence est nécessaire à l'exploitation industrielle et n'est pas incompatible avec leur sécurité ou leur salubrité.
- les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public.
- Sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

En secteur UE 3 :

- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

II – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

Tout terrain enclavé est constructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil (modifié par l'article 36 de la Loi d'Orientation Foncière n° 67-1253 du 30 Décembre 1967).

La largeur de plate-forme d'un tel passage qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être terminées par un rond-point giratoire afin de permettre aux véhicules de tourner.

En secteurs UE2 et UE4 :

Les voies publiques ou privées desservant des lotissements ou ensemble de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plateforme avec une chaussée suffisante ; les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules poids lourds avec remorques.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Les eaux résiduelles 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).

En secteurs UE2 et UE4 :

Les eaux résiduelles 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 L35-8 du Code de la santé publique).

En tout état de cause, l'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts est interdite.

Le raccordement de chaque lot sur le réseau public d'eaux usées comptera obligatoirement des regards de contrôle et de prélèvements implantés sur les trottoirs, hors des murs d'enceinte.

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

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, toutes mesures devront être prises pour assurer une évacuation satisfaisante des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement.

Pour les zones concernées par le PPRI :

Le règlement du PPRI, annexé à ce document, sera appliqué.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

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

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

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples et ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à ces délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

DANS TOUS SECTEURS, CONCERNES PAR LES ZONES INONDABLES, LES PHE EXISTANTES SERONT CONSIDERES COMME REFERENCE.

LE RECU S'APPLIQUE AUX FACADES DE BATIMENTS. LES PROLONGEMENTS EVENTUELS TYPE TERRASSES, PORCHES PEUVENT ETRE IMPLANTES DIFFEREMMENT.

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins à 5m.

Cas de la RD 612b :
- recul de 15m de l'axe des RD.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

En secteur UE2 :

♦ Application de l'article L 111-1-4 : « Recul des constructions à 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express ». Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et autoroutières.

♦ En bordure du domaine public de la SNCF, l'édification des bâtiments est soumise aux règles de la servitude d'utilité publique T1.

En secteurs UE2 et UE4 :

♦ Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 4 mètres de l'axe des chemins réservés aux seuls piétons et deux roues.

Cas particuliers :

Dans tous secteurs

Les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment.

En secteur UE3

La construction de piscines est autorisée, sans limitation de longueur. Elles doivent être implantées en respectant un recul de 2m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

DANS TOUS SECTEURS, CONCERNES PAR LES ZONES INONDABLES, LES PHE EXISTANTES SERONT CONSIDERES COMME REFERENCE.

LE REcul S'APPLIQUE AUX FACADES DE BATIMENTS. LES PROLONGEMENTS EVENTUELS TYPE TERRASSES, PORCHES PEUVENT ETRE IMPLANTES DIFFEREMMENT.

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

Tout bâtiment industriel ou d'entrepôt nouveau doit être distant des limites d'au moins 5m sauf lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les logements de fonction doivent être éloignés des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

- Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- Ou lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- Ou à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement.

Les installations et dépôts visés aux articles R 442-2 et R 443-1 du Code de l'urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Cas particuliers :

En secteur UE3 :

La construction de piscines est autorisée, sans limitation de longueur. Elles doivent être implantées en respectant un recul de 2m par rapport aux limites.

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

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS

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

En secteur UE1 :

La hauteur totale est fixée à 10,5m au faîtage.

En secteur UE2 :

La hauteur totale est fixée à 10m au faîtage.

En secteur UE3 :

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder :

- 15m pour les superstructures des équipements sportifs,
- 2 niveaux pour toute construction.

En secteur UE4 :

La hauteur totale est fixée à 22m au faîtage.

Les équipements publics ne sont pas concernés par une hauteur maximale.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 au paysage urbain.

Clôtures :

En secteur UE1

Les clôtures de 2m de haut seront réalisées en grille métallique, peintes en vert, à maille verticale. Les murs bahut seront exclus. Une haie vive sera plantée contre la clôture à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé :

➤ pour les établissements industriels et artisanaux :

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².

➤ pour les établissements commerciaux (commerces courants) et à usage de bureaux :

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

En secteur UE3

➤ pour les hôtels: 1 place de stationnement par chambre.

➤ pour les salles de spectacles, de réunions, restaurants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

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

Dans tous les cas, à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers utilitaires, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement de plus de 500m² ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur UE1, UE2, UE3 et UE4 :

Le COS est fixé à 0,5.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, aux équipements d'infrastructures d'intérêt général, ni aux équipements publics.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

**Cette zone est concernée par la réglementation relative au PPRI.
Elle est également en partie concernée (zone AUE1a) par le PPRT.**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs à caractère naturel, non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone à urbaniser compte :

Des zones à vocation principale d'habitat :

- AU1 et AU1a, secteurs dédiés à la construction d'habitat de type social. La zone AU1a limitrophe du canal du Midi fait l'objet de prescriptions spécifiques.
- AUz, secteur dédié principalement à une opération d'aménagement d'ensemble mixte (habitat et activités).

2 secteurs à vocation économique :

- AUE1
- AUE2

➔ Secteur AU1

Ce secteur n'est pas concerné par les zones Rouges ou Bleues du PPRI.

Cette zone à vocation d'habitat social sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement englobant l'ensemble de la zone.

➔ Secteur AU1a

Ce secteur est concerné par les zones Rouges ou Bleues du PPRI.

Cette zone à vocation d'habitat social sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement englobant l'ensemble de la zone.

➔ Secteur AUz – ZAC « Pech Auriol-Le Cros »

Ce secteur est concerné par les zones R, BU et BUz du PPRI.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation, dédiée à une opération d'aménagement d'ensemble mixte dédiée à de l'habitat sous différentes formes, à des équipements et à de l'activité (commerces, artisanat, tertiaires...)

ARTICLE AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou utilisations du sol non visées à l'article AU 2 ci-dessous sont interdites et notamment les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles » ou « mobil homes », les aires naturelles de camping, les ouvertures de carrières et les habitations légères de loisirs (HLL).

ARTICLE AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la limite des prescriptions édictées par le PPRI et le PPRT, sont autorisés :

En toutes zones :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

En zone AUz :

- les constructions d'habitations.
- Les constructions, installations à usage de commerces, d'artisanat, d'activités tertiaires,
. les logements de fonction seront autorisés. Le logement devra être intégré en totalité au local professionnel. La surface maximum consacrée au logement (surface habitable) n'excédera pas 120m². Les espaces extérieurs privés ne devront pas être visibles des parties communes de la zone.
- l'extension des bâtiments existants sous réserves de respect de l'ensemble des règles énoncées ci après et d'une réfection des façades en vue d'une meilleure cohérence d'ensemble notamment en façade de la RD 612 et de la desserte principale de la ZAC.

En zone AU1 et AU1a :

- les constructions à vocation d'habitat social, leurs annexes et dépendances.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

I- ACCES

En toutes zones :

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II – VOIRIE

En toutes zones :

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, la protection civile, de brancardage, etc....

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En zone AUz :

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des servitudes publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les aménagements doivent respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPRI et notamment les mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, les mesures de précaution en cas de réalisation de réseaux secs enterrés ou de réseau humides.

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Eaux pluviales

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

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

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En toutes zones :

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

En zone AUz :

Pour la ZAC « Pech Auriol-Le Cros », il convient de se référer aux fiches de lots qui détermineront la taille des parcelles, des lots, la nature des servitudes éventuelles et la SHON qui leur est affectée.

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

En zones AUz et AU1 :

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

DANS TOUS SECTEURS, CONCERNES PAR LES ZONES INONDABLES, LES PHE EXISTANTES SERONT CONSIDERES COMME REFERENCE.

LE REcul S'APPLIQUE AUX FACADES DE BATIMENTS. LES PROLONGEMENTS EVENTUELS TYPE TERRASSES, PORCHES PEUVENT ETRE IMPLANTES DIFFEREMMENT.

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

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

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

En zone AU1a :

RD 612b (l'avenue Pierre Bérégovoy) :

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, les locaux dédiés au stockage des poubelles ou au garage des vélos pourront être édifiés à l'alignement à condition de respecter l'ensemble des dispositions suivantes :

- la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3.5 mètres
- le linéaire cumulé de ces bâtiments n'excède pas 8 mètres en limite séparative.

Domaine public fluvial du Canal du Midi :

En bordure du domaine public fluvial du Canal du Midi, les bâtiments doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 10 mètres.

Cas particuliers

Les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment.

Voies routières :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Voies ferrées :

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

Piscines :

La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement.

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

En toutes zones :

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

DANS TOUS SECTEURS, CONCERNES PAR LES ZONES INONDABLES, LES PHE EXISTANTES SERONT CONSIDERES COMME REFERENCE.

LE RECU S'APPLIQUE AUX FACADES DE BATIMENTS. LES PROLONGEMENTS EVENTUELS TYPE TERRASSES, PORCHES PEUVENT ETRE IMPLANTES DIFFEREMMENT.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque le plan d'aménagement d'ensemble de la zone le prévoit ou dans les lotissements et groupes d'habitation,
- lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50m et 6m de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite d'1m.

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

Les constructions en mitoyenneté sont autorisées lorsque le plan d'ensemble de la zone le prévoit.

Cas particuliers :

- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment.

En zone AUz :

- La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2m par rapport aux limites.

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

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

En zone AU1 :

Non règlementé.

En zone AU1a :

Il sera réalisé un minimum de 20 % d'espaces libres végétalisés.

En zone AUz :

Il convient de se référer aux fiches de lots qui détermineront les emprises maximales des constructions.

Le coefficient d'imperméabilisation au sol maximum des parcelles est de :

- 55% pour les secteurs d'habitats individuels et individuels groupés,
- 75% pour les secteurs d'habitats collectifs et les activités, sauf disposition technique assurant la rétention à raison de 100L / par m² complémentaire de surface imperméabilisée

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Généralités :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale :

- depuis l'égout de toiture pour les constructions à toit en pente,
- de n'importe quel point de la construction pour les constructions à toit terrasse, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes et des enseignes, au point le plus proche correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée comme suit :

- les façades des constructions à usage d'habitation sont divisées en section n'excédant pas 10 m de longueur.
- les façades des constructions à usage d'activité sont divisées en section n'excédant pas 30m de longueur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux d'aménagement et ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour l'habitat individuel et individuel groupé :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m à l'égout des toitures et R+2 et 13,5m au faîtage.

Pour l'habitat collectif :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14m et R+3 au faîtage.

Pour les activités tertiaires :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faîtage.

Pour les bâtiments d'activités commerciales et artisanales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

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

Pour la ZAC « Pech Auriol-Le Cros », il convient de se référer aux fiches de lots et au cahier des prescriptions architecturales.

Toute opération devra être réalisée avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations, notamment sur la façade de la RD612 et sur la desserte principale de la ZAC (parallèle à la RD612).

♦ Volume et généralités :

Pour l'habitat individuel libre, les constructions annexes (pool house, abri jardin...) seront limitées à une par parcelle et traitées selon les prescriptions du cahier architectural. Leur surface sera limitée à 10m² de surface de plancher avec possibilité de réaliser un auvent de surface inférieur et à la moitié de la construction de l'annexe.

Pour l'habitat individuel libre, les constructions légères à usage de stationnement non intégrées dans le volume bâti à usage d'habitation seront obligatoirement réalisées sous forme de pergola végétalisée et ne pourront en aucun cas être transformé en volume habitable.

Les coffrets techniques concessionnaires seront intégrés au bâti ou au mur de clôture.

En zone AU1a, les constructions adopteront des formes simples.

◆ Façades :

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

Aucune façade aveugle n'est autorisée sur la voie publique.

Les constructions d'angle recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Pour l'habitat individuel libre, il ne sera autorisé que trois couleurs au maximum par construction et ce sur des volumes distincts. La tonalité dominante sera de teinte claire.

Toutes les menuiseries d'une construction devront être du même matériau.

La fixation de parabole ou antenne en façade est prohibée.

Les enduits plastiques sont interdits.

◆ Clôtures :

Généralités :

Les clôtures devront respecter les contraintes du PPRI.

Elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de conformité.

Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé :

En limite de voirie les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur bahut d'1,20m de hauteur moyenne et d'une hauteur maximale de 1m60. Ce mur pourra être surmonté de serrurerie de 0,8m de hauteur maximal et doublé d'une haie végétale, la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2,00m.
- Soit d'une haie végétale intégrant un grillage positionné coté privé n'excédant pas 2.00m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 1,80 m maximum,
- d'un mur surmonté de serrurerie.
- d'un grillage mitoyen doublé d'une haie végétale.

Pour l'habitat collectif

En zones AU1 et AUz :

En limite de voirie :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un muret bahut d'1,20 m de hauteur moyenne et d'une hauteur maximale de 1m60, ce mur pourra être surmonté de serrurerie de 0,8m de hauteur maximale et doublé d'une haie végétale la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2,00m
- d'une haie végétale intégrant un grillage positionné coté privé n'excédant pas 2.00m de hauteur

En limite séparative :

les clôtures seront en grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m et doublées d'une haie végétale ou d'une haie végétale intégrant un grillage positionné coté privé n'excédant pas 2.00m de hauteur.

En zone AU1a :

Il sera réalisé des clôtures. Elles seront composées soit :

- d'un muret bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm et d'un grillage à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaudage en serrurerie, éléments de ferronnerie présentant une transparence hydraulique équivalente.
- d'un muret bahut d'une hauteur excédant 20 cm à condition qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la côte altimétrique des PHE (Plus hautes eaux) soit laissée transparente aux écoulements (barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges...).

Elles seront doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes.

Pour les activités :

En limite de voirie :

- les clôtures seront constituées par un muret de 1m20 de hauteur maximale

En limite séparative :

- les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximal de 1m50 et doublées d'une haie végétale

♦ Toitures :

En zones AU1 et AUz :

La rétention des eaux de pluie en toiture sera favorisée.

Les tuiles vieillies sont interdites.

L'utilisation de toitures terrasses est admise partiellement quand elle correspond à un usage (terrasse accessible ou plantées), si elle soutient une composition architecturale particulière.

Pour l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif

Les toitures seront à faible pente (maximum 33%).

Aucun réseau ni ouvrage technique ne devra être visible en toiture. Ils devront être regroupés dans un volume bâti et /ou intégrés au bâti (faux-plafonds...).

Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par groupement d'habitations.

Les antennes et paraboles d'émission et de réception et signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime afin d'être dissimulées à la vue depuis les voies publiques.

Les couvertures de piscines émergentes, en plastique sont interdites hors protections hivernale et de sécurité.

En zone AU1a, les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles canal.

Pour les constructions à usages d'activités :

Aucun ouvrage ni réseau technique ne devra être visible depuis les bâtiments environnants. Ils devront être masqués par une sur toiture ou une acrotère haute.

Les toitures pourront être en terrasse si elles sont végétalisées.

ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation d'éléments de productions d'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architectures devront être partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande du permis de construire.

ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT

En toutes zones :

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction :

- d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.

En zone AU1 et AU1a :

L'aménagement d'1 place au moins de stationnement par logement sera réalisé dans l'emprise du projet.

En zone AUz :

Pour la ZAC « Pech Auriol-Le Cros », il convient de se référer aux fiches de lots et au cahier des prescriptions architecturales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher, dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

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.

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

1. Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé :

Il est exigé 2 places au moins de stationnement par logement dont une intégrée au volume bâti.

2. Pour l'habitat collectif

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON de construction avec au minimum 1 place par logement.

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 50m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

(Y compris hôtels, résidences services, résidences hôtelières, résidences étudiantes, foyers, maison de retraite, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes...) :

1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

3. Pour les activités :

1 place pour 60m² de surface de plancher

4- Pour les autres constructions et établissements :

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les parkings privatifs seront réalisés en même temps que la construction, la conformité étant subordonnée à la réalisation des clôtures et du parking privatif.

Cas particulier des logements locatifs aidés

L'article L151-35 du Code de l'urbanisme précise que :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. [...] »

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

Disposition spécifique applicable à la réalisation d'aires de stationnement

L'article R111-25 du Code de l'urbanisme précise que

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

LOCAUX POUBELLES :

Pour l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé, l'habitat collectif (à partir de quatre logements), et les activités, il est obligatoirement demandé la réalisation de locaux poubelles.

Les aires de stockages des poubelles sur ou ouverte sans portes sur le domaine public sont interdites.

Le tri sélectif dans des dimensions appropriées, est obligatoire.

En zone AU1 et AU1a :

Un emplacement ou un local à ordures ménagères sera aménagé dans l'emprise du projet.

En zone AUz :

Le local poubelle est à intégrer :

Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé :

Dans la parcelle ou la construction.

Pour l'habitat collectif et les activités :

Dans la construction.

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Généralités :

Les plantations devront être d'essences méditerranéennes.

Le système d'arrosage favorisera l'utilisation des eaux de rétention.

Les espaces libres devront être végétalisés à l'exception des espaces piétonniers qui pourront être traités en matériau minéral.

Dans les opérations de construction ou de lotissement de plus de 3000m², 10% au moins de la superficie doit être réservée en espaces communs aménagés. Cette surface pourra être conçue pour une utilisation piétonnière ou de jeux.

L'abattage des arbres sans raisons phytosanitaire évidente est interdit, en cas de mort d'un arbre ou d'abattage, celui-ci devra être remplacé, par un sujet de même nature et de même essence.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 8 emplacements.

ARTICLE AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

➤ **3 secteurs à vocation économique**

➔ **Secteur AUE 1**

Ce secteur est concerné par la zone Bp du PPRI.

Il s'agit d'une zone non équipée et destinée à l'implantation de bâtiments d'activités après réalisation des divers équipements.

➔ **Secteur AUE 1a - Lieu-dit Rec d'Ariège**

Ce sous-secteur est concerné par la zone BU du PPRI.

Les constructions à usage de logement de fonction et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Elles sont obligatoirement accolées aux établissements d'activités.

➔ **Secteur AUE 2 - ZAC « La Méridienne »**

Ce secteur est concerné par les zones R du projet de PPRI.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous la forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédiée à de l'activité économique (commerce, artisanat, bâtiments logistiques...).

Ce secteur est caractérisé par une forte covisibilité avec les autoroutes A9 et A75. Des contraintes d'aménagement spécifiques sont imposées pour un effet « vitrine » optimal depuis ces deux axes routiers.

Règlement particulier applicable aux secteurs AUE 1 et AUE 1a
--

ARTICLE AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone, les carrières, les lotissements à usage d'habitation, les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles » ou « mobil homes », les aires naturelles de camping, les ouvertures de carrières et les habitations légères de loisirs (HLL).

ARTICLE AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

En secteur AUE 1 :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les constructions d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux et les lotissements à usage d'activités sous réserve des conditions fixées au II ci-après,
- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de services et d'animation liées à la zone sous réserve de conditions fixées au II ci-après,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au II ci-après,
- les équipements de loisirs et de sports,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public.

En secteur AUE 1a :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les constructions à usage de commerce, d'entrepôts commerciaux sous réserve des conditions fixées au II ci-après,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au II ci-après.

En tout secteur :

Sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

II – Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En zone AUE 1 et AUE 1a les constructions à usage de logement de fonction et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées. Elles seront obligatoirement accolées aux établissements d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE AUE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil (modifié par l'article 36 de la Loi d'Orientation Foncière n° 67-1253 du 30 Décembre 1967).

La largeur de plate-forme d'un tel passage doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

ARTICLE AUE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Les eaux résiduelles 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).

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

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, toutes mesures devront être prises pour assurer une évacuation satisfaisante des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement.

Pour les zones concernées par le PPRI :

Le règlement du PPRI, annexé à ce document, sera appliqué.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

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

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

ARTICLE AUE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples et ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à ces délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En secteur AUE 1 :

Dans l'ensemble de la zone, la superficie minimale des terrains d'assiette des opérations projetées est de 3 000 m². La superficie minimale des parcelles ainsi créées ne doit être inférieure à 1 000m².

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

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

Les constructions doivent être implantées au minimum à 5m des emprises publiques.

Cas de la RD 612b : recul de 15m de l'axe des RD.

En bordure du canal les constructions seront édifiées à 35m de l'axe de la cuvette et à 13m au moins des limites du domaine public fluvial ou celle-ci est située à plus de 22m de l'axe du canal.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50m par rapport à l'axe des autoroutes A9 et A75 et à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à l'urbanisation.

Les équipements d'infrastructures, d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

- ➔ Application de l'article L 111-1-4 : « Recul des constructions à 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express ». Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et autoroutières.
- ➔ En bordure du domaine public de la SNCF, l'édification des bâtiments est soumise aux règles de la servitude d'utilité publique T1.
- ➔ Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 4 mètres de l'axe des chemins réservés aux seuls piétons et deux roues.

Cas particulier :

En secteur AUE 1a :

La construction de piscines est autorisée, sans limitation de longueur. Elles doivent être implantées en respectant un recul de 2m par rapport à l'alignement.

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Les équipements d'infrastructures, d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

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

- Cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- Ou lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- **En secteur AUE 1a :** lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,5m et 6m de longueur mesurée le long de la limite séparative.

Les installations et dépôts visés aux articles R 442-2 et R 443-1 du Code de l'urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Cas particuliers :

En secteur AUE 1a :

La construction de piscines est autorisée, sans limitation de longueur. Elles doivent être implantées en respectant un recul de 2m par rapport aux limites.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET / OU PUBLIQUE ET / OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

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

En secteur AUE 1 et AUE 1a :

La hauteur totale est fixée à 10,5m au faîtage pour les constructions à usage de logements de fonction et d'activités.

ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

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 au paysage urbain.

En secteur AUE 1 :

La composition des différents volumes constructibles (y compris les annexes telles que transformateur EDF,...) devra être conçue par rapport à la RD 612 de telle façon à donner un aspect d'ensemble marqué.

L'ensemble des volumes construits fera l'objet, au niveau des différents permis de construire d'un traitement polychromique incluant l'ensemble des façades et des toitures. Pour chacun des projets, il sera recherché un regroupement maximum des volumes à réaliser.

L'ensemble des façades, arrières et latérales de chaque bâtiment devront être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surface de stockage de matériaux, de véhicules, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masque bâtis appropriés.

• Les clôtures sur voie et en limite :

Elles auront une hauteur maximum de 1,80m et seront constituées d'un mur bahut de 1m maximum surmonté d'un grillage. Elles seront obligatoirement doublées par une haie végétale sur le domaine privé. Ces clôtures devront par leur dimension et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

En secteur AUE 1a :

Selon les prescriptions hydrauliques, les clôtures en bordure des voies et des limites séparatives seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 20cm et surmontée d'un grillage à maille large.

ARTICLE AUE 12 – STATIONNEMENT

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé :

➤ pour les établissements industriels et artisanaux :

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².

➤ pour les établissements commerciaux (commerces courants) et à usage de services :

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

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

Dans tous les cas, à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers utilitaires, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Pour une bonne intégration paysagère des constructions et une effet vitrine de qualité, les terrains en bordure des autoroute A9 et A75 devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié.

ARTICLE AUE 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur AUE 1 :

Le COS est fixé à 0,50.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, aux équipements d'infrastructures d'intérêt général, ni aux équipements publics.

Règlement particulier applicable au secteur AUE 2 « ZAC La Méridienne »

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court ou moyen terme, dans le cadre de l'opération d'aménagement de la « ZAC La Méridienne ».

Celui-ci est implanté dans un site unique inclus à la fois sur la Commune de Villeneuve les Béziers et sur la Commune de Béziers.

Il est destiné à accueillir des activités logistiques, des activités économiques diversifiées comme l'industrie, l'artisanat, le stockage, les bureaux, les services et les commerces, ainsi que les constructions et installations de restauration et d'hôtellerie.

Le secteur AUE 2 « ZAC La Méridienne » implanté en bordure des autoroutes A9 et A75 et du barreau de la Devèze est concerné par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit « Amendement Dupont », suivant l'étude jointe au dossier de modification du PLU.

Objectif :

- permettre l'accueil des activités logistiques et des activités commerciales et de services pour répondre aux besoins toujours aussi importants dans l'agglomération de Béziers dans le respect des préoccupations environnementales.

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

ARTICLE AUE 2 • 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations, hormis celle listées à l'article AUE 2 • 2,
- stockage et casse de voitures.

ARTICLE AUE 2 • 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
 - que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
 - que la SHON du logement n'excède pas 120 m².

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 2 • 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

La création d'accès particuliers sur les voies périphériques de la zone est interdite.
Les accès nouveaux doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
La largeur des accès ne peut excéder la largeur de la chaussée publique qui dessert le lot.
Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic qu'elles supportent.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire un demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE AUE 2 • 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les eaux résiduelles 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. 1331-10 du Code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, eaux usées, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement ;
- huiles, graisses et produits pétroliers ;
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses) ;
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration ;
- et d'une manière générale, tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

Le raccordement de chaque lot industriel sur le réseau public d'eaux usées comptera obligatoirement des regards de contrôle et de prélèvement implantés sur les trottoirs, hors des murs d'enceinte.

Les zones de dépôt et de stockage extérieurs liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les ordures ménagères, des locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et être équipés d'un dispositif de lavage.

ARTICLE AUE 2 • 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AUE 2 • 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de **6 mètres** par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent :

→ être imposées :

. En bordure du Barreau de la Devèze et de l'autoroute A75, des zones de recul non constructibles sont fixées. En partant de l'axe routier et après la zone de recul, les aménagements au premier plan accueilleront un massif végétal et/ou un bassin de rétention paysagé.

• En bordure de l'autoroute A 9 et de la RD612, la zone de recul dans laquelle les constructions sont règlementées, est fixée à 50 mètres minimum de l'axe de l'infrastructure et à 20 m depuis le sommet du talus de la plateforme aménagée. En partant de l'axe routier, elle sera constituée successivement :

- d'un talus ayant une pente de 2/3 maximum ;
- d'un massif végétal planté de hautes tiges d'une largeur minimale de 20 mètres ;

- et avec une bande intercalaire (entre le massif végétal et la limite des 50 mètres) le cas échéant, dans laquelle ne sont admis que des circulations et parkings, des bassins de rétention des eaux pluviales, ainsi que des bâtiments d'une hauteur limitée à 12 mètres maximum.
- **être admises**, les constructions de type abris à condition d'être nécessaires au contrôle de l'accès et au fonctionnement de l'activité et à raison d'un abri par lot. Situées entre la voie et la limite de recul de 6 mètres, il devra être composé avec le portail d'entrée au terrain.

ARTICLE AUE 2 • 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En limites de ZAC les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins **5 mètres**.

Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés :

- soit en limite séparative sur un ou plusieurs côtés ; dans ce cas, toutes les mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur, coupe-feu, etc.) ;
- soit à une distance d'au moins **5 mètres**.

ARTICLE AUE 2 • 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **4 mètres**.

ARTICLE AUE 2 • 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUE 2 • 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de respecter la Servitude d'Utilité Publique T5, concernant les servitudes aéronautiques de dégagement de la circulation aérienne :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne doit pas excéder **22 mètres** (hors équipements techniques) à partir de la côte moyenne du terrain naturel définie par l'aménageur de la ZAC.

Après la zone de recul non constructible et

- dans une zone située entre l'axe de la RD 612 et de l'A9 et une limite de 50m,
- dans une zone située entre l'axe de l'A75 et une limite de 100m,

la hauteur des bâtiments est fixée à 12 mètres maximum à partir de la côte moyenne du terrain naturel définie par l'aménageur de la ZAC.

ARTICLE AUE 2 • 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

La zone doit être composée suivant le concept du "parc d'activités".

Ce concept doit se traduire par :

- un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges), dans un souci de protection et de développement de la biodiversité et dans l'esprit des lois Grenelle,

- la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente, à la fois pour les voies d'accès et pour chaque entreprise,
- une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.

Plan de masse de chaque lot

La conception du projet doit composer à la fois l'implantation et la volumétrie du bâti, mais aussi l'ensemble des aménagements extérieurs tels que stationnement, livraisons et manœuvres, cour de service, stockage de matériaux et de déchets, ainsi que les massifs plantés.

Architecture

La conception des constructions doit affirmer le côté résolument contemporain du parc d'activités.

Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.

L'ensemble des façades, y compris latérales et postérieures, ainsi que les toitures considérées comme « cinquième façade » doit être traitée avec le même soin que les « façades principales » et en harmonie avec elles. Les toitures végétalisées sont également autorisées.

Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un chéneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction. Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façades par un traitement des rives latérales et d'égout dont tous les détails seront fournis dans la demande de permis de construire.

En limite séparative de lot, les faitages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

Les unités de rafraîchissement d'air apparentes en façade sont interdites. Les installations de CVC (Chauffage - Ventilation - Climatisation) et de production d'énergie seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

Energies Renouvelables (En R)

La conception du projet architectural de chaque installation doit prendre en compte les économies d'énergie et le développement (principe actif ou passif) des énergies renouvelables avec la possibilité notamment d'installer des panneaux solaires en toiture ou en façade.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer explicitement sur les plans et élévations du projet architectural.

Enseigne et signalétique

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture. Aucune enseigne ne doit dépasser les volumes construits ni être incorporée à la clôture en limite de ZAC. Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords. Les éléments de signalétique (enseignes, mâts, éclairages...) doivent être proposés explicitement dans la demande de permis de construire.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès à l'établissement. Cet espace doit préférentiellement être traité dans un esprit d'insertion paysagère avec des parkings pour véhicules légers composés avec les espaces verts.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Si elle se compose d'un mur bahut, il ne peut excéder 0,80 mètre et doit être d'aspect similaire aux murs d'entrée.

Pour la clôture sur rue, s'il y a lieu, l'emploi de panneaux rigides à maille carrée et laqués en vert est imposé. Les clôtures en limite séparative doivent être en treillis soudés de maille carrée et laqués en vert ; longées à l'intérieur de la parcelle, par une haie mixte associant espèces persistantes, caduques et fleuries. Les grillages simple torsion sont prohibés.

En présence de pente, la partie supérieure de la grille doit conserver l'horizontalité. Les différences de niveau sont rattrapées en escaliers tous les 10 m. La hauteur autorisée doit, à ce moment-là, se trouver au milieu de la longueur.

Les portails ne doivent pas être plus larges que la chaussée publique et doivent être implantés avec un recul de l'alignement permettant la manœuvre d'entrée et sortie de tout véhicule dans les meilleures conditions de sécurité.

Les matériaux

Les matériaux de construction doivent s'harmoniser avec les couleurs et textures des éléments du territoire environnant de manière à ne pas produire un paysage confus.

Dans le traitement de murs de soutènement ou des entrées de parcelle, l'utilisation de matériaux naturels au travers de murets de pierre et de gabions sera préconisée.

Les couleurs

Afin d'éviter un paysage trop confus, la palette de couleurs choisie devra s'harmoniser avec le paysage environnant. Un bâtiment intégralement de couleur claire ne peut être accepté. L'usage des nuances claires ne peut être envisagé que dans le cadre d'une composition colorimétrique.

ARTICLE AUE 2 • 12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON,

Pour les ateliers, il est exigé une place par tranche de 60 m² de SHON,

Pour les locaux de vente ou expo vente, il est exigé une place par tranche de 40 m² de SHON.

Pour les établissements d'activités artisanales et de services, il est exigé une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher hors œuvre de la construction.

Pour les entrepôts et les bâtiments logistiques, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Pour les établissements commerciaux (vente ou expo vente), il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

Pour les établissements hôteliers : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

Pour les établissements de restauration et salle recevant du public, il est exigé une place de stationnement pour 4 personnes outre celles réservées au personnel.

Pour les locaux à usage d'habitat (logement de fonction), il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.

ARTICLE AUE 2 • 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non imperméabilisés, traités en massifs végétalisés, doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle et respecter les prescriptions paysagères de l'Amendement Dupont.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être régulièrement plantées d'arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre minimum pour 3 places de parking. Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la protection de ces arbres contre les chocs éventuels et leur bonne conservation dans le temps.

Les essences indigènes et rustiques adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier.

Les clôtures sur les espaces publics doivent être doublées d'une haie vive.

Les terrassements nécessaires pour l'adaptation au sol des bâtiments, des aires d'évolution et de stationnement des véhicules, doivent répondre aux besoins fonctionnels mais également prendre en compte la dimension paysagère pour une bonne insertion dans l'environnement.

Les dénivellations doivent être traitées soit en ouvrages construits (gabions, etc.), soit en talus végétalisés.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 2 • 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La SHON constructible dans la zone (Commune de Villeneuve-lès-Béziers) est de 150 000 m².

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Cette zone est concernée par la réglementation relative aux PPRI et PPRT.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole ou à l'élevage.

La majeure partie de ce zonage est concernée par la zone R du PPRI.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites notamment les lotissements, les campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles » ou « mobil-homes », les aires naturelles de camping, les ouvertures de carrières et les habitations légères de loisirs (HLL).

Le gardiennage de chiens, la vente de bois ; la création de cabanes, d'abris de jardins, de mazets de plus de 9m².

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier.
- les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public.
- les serres nécessaires à l'activité agricole, qu'il s'agisse de serres-tunnel sur arceaux ou de serres en verre à ossature métallique, sous réserve :
 - . que la largeur n'excède pas 18m (3 chapelles),
 - . que la plus grande dimension soit dans le sens du courant,
 - . qu'elles soient pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crues,
 - . qu'un espace minimal de 7m soit créé de façon à séparer les serres dans le sens de la largeur, et de 10m dans le sens longitudinal (sens du courant). Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour protéger des corps flottants.
- les constructions des bâtiments d'exploitation (hangars) destinés au logement des récoltes, du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation ;
- la création de cabanes, d'abris de jardins, de mazets de moins de 9m².
- les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole ;
- les caves particulières, justifiées par un projet économique viable ;
- les bâtiments d'élevage, boxes à chevaux, justifiés par un projet économique viable ;
- l'agritourisme et la vente de produits fermiers
 - * chambre d'hôte : prestation d'hébergement par location à la nuitée de chambres aménagées qui se situent dans l'habitation personnelle du loueur (Cf. réglementation Charte des gîtes de France)
 - * table d'hôte : service de repas principaux en complément de l'hébergement en chambre d'hôte. L'agrandissement de la résidence principale est autorisé dans une limite de 50m².

* ferme auberge : lieu de restauration, avec ou sans hébergement, aménagé sur une exploitation agricole en activité dans le prolongement de ses productions animales ou végétales.

* camping à la ferme, de capacité maximum de 6 emplacements sous tentes, en complément d'une exploitation agricole

* aire naturelle de camping : terrain de camping classé avec la mention « aire naturelle », dont la capacité ne peut excéder 25 emplacements, et sa surface 1ha. Le garage de caravane est interdit.

* ferme équestre : exploitation agricole où l'on peut pratiquer une ou plusieurs activités équestres, avec possibilités de restauration et/ou hébergement.

* le nombre de gîtes ruraux à créer sera limité à 3 par exploitation, avec une SHON maximale pour chacun, de 100m². Ils seront aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation : logements loués pour un usage de vacances par un propriétaire qui est par ailleurs agriculteur.

* produits de la ferme - locaux de vente : le produit fermier résulte de l'implication personnelle de l'agriculteur à tous les stades de l'élaboration du produit.

- la création, l'extension mesurée ou l'aménagement dans un bâtiment existant, d'un logement nécessaire à l'exploitation agricole.

- le changement de destination est autorisé selon l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme : « *Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole* » et à condition que soit maintenue l'activité économique agricole de l'exploitation et que la desserte par les réseaux soit suffisante pour la nouvelle destination du bâtiment.

- l'extension des activités existantes sous conditions que :

. elle n'entraîne pas de changement de destination

. elle n'aboutisse pas à la création d'activités nouvelles

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

I – ACCES

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

La construction sera interdite si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections de voies désignées sur les plans.

II – VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce 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.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

Pour les zones concernées par le projet de PPRI :

De manière provisoire, il sera appliqué le projet de règlement du PPRI annexé à ce document, en attendant le PPRI approuvé.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes : 15m de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux et autres voies routières ouvertes à la circulation publique.

Application de l'article L 111-1-4 : « Recul des constructions à 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express ». Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et autoroutières.

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

Les constructions doivent être implantées à 5m des limites séparatives.

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

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

Les serres seront distantes entre elles d'au moins 7m de façon à séparer les serres dans le sens de la largeur, et de 10m dans le sens longitudinal (sens du courant).

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de constructions est de 8m à partir de tous points du sol existants jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les bâtiments à étage sont à proscrire.

Les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas concernés par une hauteur maximale.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les fenêtres disposées de façon régulière sur les différentes façades ne se justifient pas pour du stockage de matériel.

Les auvents peuvent être envisagés mais doivent présenter un caractère fonctionnel qui ne gênera pas les accès au bâtiment.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer à l'arrêté préfectoral sur le débroussaillage annexé au présent règlement.

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

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

Cette zone est concernée par la réglementation relative aux PPRI et PPRT.

CARACTERE DE LA ZONE

→ Secteur N1 :

Ce secteur est concerné par les zones R du PPRI.

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages et écosystèmes,
- l'exploitation des ressources du sous-sol et de la forêt,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

→ Secteur N2 :

Ce secteur correspond à la zone touristique du Caylus, à la zone du centre équestre communal et à un secteur au Sud du Canal.

Ce secteur est concerné par les zones R du PPRI.

Ces secteurs, non équipés, sont destinés à tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les lotissements, les campings et les caravanes.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- l'extension mesurée des bâtiments existants, sans changement de destination,
- 2- les équipements d'utilité publique :
 - soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie),
 - soit nécessaire à l'accessibilité du site.

En secteur N2 :

- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation (marché, aires de loisirs avec point d'information, vente de produits régionaux et restauration) et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

Application de l'article L 111-1-4 : « Recul des constructions à 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express ». Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et autoroutières.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Les occupations et utilisations du sol admises à l'article N2 seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et chemins départementaux.

II – Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

- 50m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express,
- 35m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Limites d'implantation par rapport au Canal : secteur N2

- 35m de l'axe de la cuvette,
- 13m des limites du domaine public fluvial là où celle-ci est située à plus de 22m de l'axe du canal,
- 25m de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4m.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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