



Commune de Aigues-Mortes

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

C1 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			31/07/2003 et 02/10/2003
1 ^{ère} modification			17/06/2004
2 ^{ème} modification			30/03/2006
3 ^{ème} modification	16/11/2017		16/05/2018
4 ^{ème} modification	08/03/2021		25/01/2022

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

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

Mairie de Aigues-Mortes

Place Saint-Louis
BP 23
30220 AIGUES-MORTES
Tel : 04 66 73 90 90
Fax : 04 66 53 86 09

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
Zone Ua.....	12
Zone Ub.....	18
Zone Uc.....	24
Zone Ud.....	32
Zone Ue.....	36
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
Zone IAUs.....	44
Zone IAUh.....	48
Zone IIAU, IIAUa, IIAUb, IIAUc, IIAUf.....	52
Zone IIAUg.....	58
Zone IIAUi.....	74
Zone IVAU.....	80
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	84
Zone A.....	88
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	92
Zone N.....	96
ARTICLES D’ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D’URBANISME	100

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Aigues-Mortes.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du Titre 1^{er} du Code de l'urbanisme, à l'exception, en application de l'article R. 111-1 du dit Code des articles suivants dits d'ordre public :

R. 111-2 : salubrité et sécurité publique

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

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention « non réglementé » y figurant :

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols ; ces servitudes sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les secteurs sauvegardés
- Les dispositions particulières au littoral - Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral – figurant aux articles L.145-6 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité ; le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour l'environnement...
- L'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

- **Les zones urbaines**, repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U ; elles sont regroupées au Titre II du présent règlement.
Il s'agit des secteurs déjà construits et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 - La zone *Ua*, correspondant au centre ancien, à vocation d'habitat, d'activités, services ou commerces compatibles.
 - La zone *Ub*, extension du centre en ordre continu, à vocation d'habitat, d'activités, services ou commerces compatibles.

- *La zone Uc* destinée à une urbanisation plus aérée, à vocation d’habitat, d’activités, services ou commerces compatibles.
 - *La zone Ue* destinée aux activités multiples.
 - *La zone Uf* partiellement équipée et déjà bâtie.
- **Les zones à urbaniser**, repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre AU ; elles sont regroupées au Titre III du présent règlement.
Il s’agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l’urbanisation.
Deux types de zones AU sont distinguées en fonction du niveau de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone
 - *La zone IAU* dont l’urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du Plan Local d’Urbanisme.
 - *Les zones IIAU* insuffisamment ou non équipées, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre d’opérations d’ensemble, notamment de Zones d’Aménagement Concerté. Les opérations d’ensemble permettant l’aménagement de ces zones devront être compatibles avec les orientations du Plan d’Aménagement et de Développement Durable.
 - **Les zones agricoles**, repérées sur les documents graphiques par la lettre A ; sont regroupées au Titre IV du présent règlement.
Il s’agit de secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - **Les zones naturelles et forestières**, repérées sur les documents graphiques par la lettre N ; sont regroupées au Titre V du présent règlement.
Il s’agit de secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d’espaces naturels

Le Plan Local d’urbanisme comprend :

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts figurant aux documents graphiques ;
- **des espaces boisés classés** au titre de l’article L. 130-1 du Code de l’Urbanisme, figurant aux documents graphiques.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l’objet que d’adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l’urbanisme).

ARTICLE 5 : RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L. et R. 421-1 du Code de l’urbanisme) sont soumis à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l’urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (articles L. 441-1 et suivants et R. 441-1 et s du Code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et S. et R. 442-1 et s.) tels que :
 - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-5 ou de l'article R. 443-7 ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - les affouillement et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, supérieure à deux mètres.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces classés délimités sur les plans de zonage.
- Les défrichements, quel que soit le zonage du plan local d'urbanisme, en application des articles L. 311 et L. 312 du Code forestier. La demande d'autorisation de défrichement fait l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles L. 130-1 et R. 130-1 à R. 130-23 du Code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravanage (articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'urbanisme).
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (articles R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'urbanisme).
- La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des monuments historiques et des monuments naturels et des sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique (articles L. 430-1 et suivants et R. 430-1 et s. du Code de l'urbanisme).
- Les piscines.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS DIVERSES

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc,...) ;
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme issu de la Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'applique aux RD 979 et 62, de part et d'autre desquelles, hors des espaces urbanisés, une marge de recul de 75 mètres devra être respectée, sauf exceptions ou règlement adapté :

« 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. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages »

Sont classées bruyantes par arrêté préfectoral du 29 décembre 1998, les routes départementales RD 46, RD 62, RD 62a et RD 979.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront être réalisées conformément aux prescriptions du décret n° 95-20 du 21 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 7 : RISQUE D'INONDATION

Le territoire communal d'Aigues-Mortes peut être affecté par les débordements du Vidourle, du Vistre et du Rhône.

En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les zones naturelles à l'Ouest du canal du Rhône à Sète dans la partie Nord et du chenal maritime dans la partie Sud devront présenter un vide sanitaire de 0,40 m minimum.

La commune a été classée à risque par arrêté préfectoral du 13 juillet 1995. À ce titre, les terrains de camping et de caravanage sont soumis aux dispositions du décret du 13 juillet 1994 visant à assurer la protection des occupants contre les inondations.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines ou zones U couvrent 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 (article R. 123-5 du Code de l'urbanisme).

ZONE Ua

Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre ancien où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Ua 2 ci-dessous.

Article Ua 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation (et leurs annexes telles que garages, abris, piscines, murs de clôture...)
 - Hôtelier,
 - D'équipement public,
 - De commerce et d'artisanat,
 - De bureau,
 - De services (clinique, maison de retraite, etc...),réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines et clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant, dans le but de former une unité architecturale (continuité d'implantation avec les immeubles voisins) ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauver un élément intéressant de l'environnement.

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

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade de rue, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 13 mètres.

Au-delà de cette profondeur, une construction peut être édifiée :

- soit en limite séparative, sous réserve qu'elle ne dépasse pas un rez-de-chaussée et que la couverture de cette construction ne puisse servir de terrasse ;
- soit de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque les caractéristiques architecturales des bâtiments existants le justifient.

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

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc..., et pour les bâtiments présentant des désordres mais d'un aspect architectural à conserver.

Article Ua 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Article Ua 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logement : 1 place de stationnement au minimum par logement.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface hors œuvre nette, avec un minimum de 1 place.

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

Modalités d'application :

Il est rappelé, qu'en application de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par 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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé .

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de répondre aux obligations précédemment fixées, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- A défaut, en versant la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 13 - Espace libre et plantations.

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE Ub

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitation et de services à l'intérieur de laquelle les constructions sont implantées, pour l'essentiel, en ordre continu dense.

Cette zone comprend les secteurs :

- Ub1, concernant les îlots bâtis des quartiers Faubourg de la Fraternité et Rue du Bourgidou, à l'intérieur desquels les règles d'implantation des constructions nouvelles ont été assouplies,
- Ub2, zone d'habitation et de services devant à terme recréer une typologie urbaine homogène au confluent du canal et du chenal maritime.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ub 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Ub2 ci-dessous.

Article Ub 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation (et leurs annexes telles que garages, abris, piscines, murs de clôture...)
 - Hôtelier,
 - D'équipement public,
 - De commerce et d'artisanat,
 - De bureau,
 - De services (clinique, maison de retraite, etc...),réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines et clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux usées**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant, dans le but de former une unité architecturale (continuité d'implantation avec les immeubles voisins) ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauver un élément intéressant de l'environnement.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade de rue, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 13 mètres.

Au-delà de cette profondeur, une construction peut être édifiée :

- soit en limite séparative, sous réserve qu'elle ne dépasse pas un rez-de-chaussée et que la couverture de cette construction ne puisse servir de terrasse ;
- soit de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur Ub1 : les constructions en façade sur rue qui ne jouxtent pas la limite séparative doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, min 4 m).

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque les caractéristiques architecturales des bâtiments existants le justifient.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc..., et pour les bâtiments présentant des désordres mais d'un aspect architectural à conserver.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excèdera pas 12 m au faîtage.

Article Ub 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logement : 1,5 place de stationnement au minimum par logement.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface de hors œuvre nette, avec un minimum de 1 place.

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

Modalités d'application :

Il est rappelé, qu'en application de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par 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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé .

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de répondre aux obligations précédemment fixées, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- A défaut, en versant la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 13 - Espace libre et plantations.

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE Uc

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation récentes sous forme de constructions individuelles ou collectives.

Cette zone comprend :

- un secteur Uc1, de plus forte densité ;
- un secteur Uc2 correspondant à l'emprise du projet de « Pôle santé » de l'Avenue de Nîmes, dans le secteur de la Gare.
- un secteur Uc3 correspondant à l'emprise de l'opération de logements locatifs aidés et logements en accession sociale à la propriété située à l'arrière de la gare SCNF.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uc 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Uc2 ci-dessous.

Article Uc 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone Uc et secteur Uc1 :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation (et leurs annexes telles que garages, abris, piscines, murs de clôture...)
 - Hôtelier,
 - D'équipement public,
 - De commerce ou d'artisanat,
 - De bureau,
 - De services (clinique, maison de retraite, etc...),réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines).
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U., relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines et clôtures.

Sont admis en secteur Uc2, sous réserve d'assurer la prévention du risque inondation sur la base de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et de respecter les conditions suivantes :

- les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de services, de bureaux et de commerces relevant notamment du domaine de la santé, avec calage des surfaces de plancher à TN + 50 cm.
- les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à des activités relevant du domaine de la santé dès lors qu'elle ne créent pas des risques graves de nuisances pour leur voisinage, avec calage des surfaces de plancher à TN + 50 cm.
- les parcs de stationnement, à condition pour les parcs de plus de 10 véhicules de ne pas être souterrains, d'être signalés comme étant inondables et qu'ils ne créent pas de remblais ni d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- les opérations de déblais / remblais nécessaires à la réalisation d'une opération autorisée sur le secteur et à la gestion des eaux pluviales (ouvrages de rétention ou de compensation....) à condition de ne pas conduire à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

Sont admis en secteur Uc3 :

- les constructions à destination d'habitation et locaux communs ;
- les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les parc de stationnement aériens ;
- les opérations de déblais / remblais nécessaires à la réalisation d'une opération autorisée sur le secteur et à la gestion des eaux pluviales.

La prise en compte du risque inondation sur la base de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme impose en outre :

- un calage de la surface du plancher aménagé des constructions à destination d'habitation à la côte 2,70 m NGF en zone urbanisée d'aléa modéré (U-M) et à TN (terrain naturel) + 50 cm en zone urbanisée d'aléa résiduel (U-R) ;
- l'obligation pour les parcs de stationnement d'être signalés comme étant inondables et ne pas créer de remblais ni d'obstacle à l'écoulement des crues ; leur évacuation doit également être organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde ;
- pour les opérations de déblais / remblais, de ne pas conduire à une augmentation du volume remblayés en zone inondable.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

▪ **Eau potable :**

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

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public ou à un quelconque exutoire, la gestion des eaux pluviales par infiltration pourra être préconisée ; des tests de perméabilité à la parcelle devront en définir le fonctionnement.

En secteur Uc3, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Dans les opérations d'ensemble, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public en bordure des voies internes de l'opération.

En secteur Uc2

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 11,00 m par rapport à l'axe de la Route de Nîmes / RD 979 ; cette distance est mesurée à partir de tout point du nu de la façade.

En secteur Uc3

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques.

Cette distance minimale ne s'applique pas aux voies de desserte interne de l'opération d'aménagement dont le secteur Uc3 fera l'objet, ni aux cheminements doux.

Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes (locaux ordures ménagères, locaux vélos) sur un niveau ni aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que les bâtiments ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En secteur Uc2

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur Uc3

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres le long de la limite séparative avec la voie SNCF.

L'implantation des constructions en limite séparative est interdite.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Secteur Uc2 et secteur Uc3

Non réglementé

Article Uc 9 - Emprise au sol

Zone Uc et secteur Uc1 : Non règlementé

Secteur Uc2 : L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une unité foncière est limitée à 40% de la superficie de la dite unité foncière.

Secteur Uc3 : L'emprise au sol total de l'ensemble des constructions édifiées sur le secteur Uc3 est limitée à 40% de la superficie du secteur.

Article Uc 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas :

- **Dans la zone Uc** : 9 mètres au faîtage sauf pour les équipements collectifs (bâtiments d'enseignement, halles de sport, crèches...) pour lesquels la hauteur maximale est portée à 15 m au faîtage.
- **Dans le secteur Uc1** : 15 mètres au faîtage.
- **Dans le secteur Uc2** : 12,00 mètres au faîtage
- **Dans le secteur Uc3** :
 - o 9 m au faîtage pour les toits tuiles, cette hauteur étant mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur le secteur.
 - o 9 m à l'égout du toit pour les toits terrasse, cette hauteur étant mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur le secteur.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc....

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt public (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.).

Article Uc 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Hors secteur Uc2 et Uc3 : Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Secteur UC3 :

- les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées en toiture des bâtiments ou parties de bâtiments en R+2 ;
- sont autorisées en façades les teintes allant du blanc cassé à l'ocre, des teintes vives étant acceptées ponctuellement dans les tons chauds ;
- les menuiseries extérieures seront de teinte gris sombre.

Seules sont autorisées en zone d'aléa inondation, les clôtures constituées d'un grillage à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

En zone Uc et secteurs Uc1 et Uc3

- Pour les constructions à usage de logement : 2 places de stationnement au minimum par logement.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir, s'ajoutent des parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.

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

En secteur Uc3, les places de stationnement seront réalisées en matériaux perméables.

En secteur Uc2 :

- Une surface de stationnement, incluant les accès et aires de manœuvre, au moins égale à 75% de la surface de plancher des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de services, de bureaux et de commerces.

Modalités d'application :

Il est rappelé, qu'en application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme à savoir :
 - les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
 - les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation,
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.
- 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.

Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Article Uc 13 - Espace libre et plantations.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts, aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées).

En secteur Uc3, 30% au moins de la superficie totale du secteur seront maintenus en espaces de pleine terre plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le Coefficient d'occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à :

- 0,30 dans la zone Uc,
- 0,40 dans le secteur Uc1.

L'aménagement et l'extension des logements existants à la date d'approbation de la première révision du PLU, qui aboutiraient à dépasser ce COS pourront néanmoins se réaliser dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la surface hors œuvre nette de plancher existante avant le sinistre.

Ne sont pas soumis à cette règle de COS les bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

Secteur Uc2 et secteur Uc3 :

Supprimé en application de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ZONE Ud

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Cette zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif ; par conséquent, la superficie minimale imposée jusqu'alors est conservée.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ud 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article UD2 ci-dessous.

Article Ud 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes et dépendances) réalisées individuellement hors opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière). La superficie minimale des unités foncières destinées à la construction doit être au moins égale à 1 100 m².
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U., relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la proximité de constructions à usage d'habitation .
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.
- Les clôtures.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Les accès directs sur la RD 979 et la RD 46 sont interdits.

Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie des unités foncières destinées à la construction doit être au moins égale à 1 100 m².

Dans le cas où il s'agit de la reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, cette superficie n'est pas imposée.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 979,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 46,
- 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies de circulation, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres de l'axe de ces voies.

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

À moins que les bâtiments ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article Ud 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ud 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 7 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excèdera pas 12 m au faîtage.

Article Ud 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Article Ud 12 - Stationnement

Non règlementé

Article Ud 13 - Espace libre et plantations.

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors œuvre brute des constructions autorisées n'excédera pas 250 m² par unité foncière.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la surface hors œuvre brute existante avant le sinistre.

Ne sont pas soumis à cette règle de COS, les bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt public (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.).

ZONE Ue

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée aux activités multiples (artisanales, commerciales et de services).

Cette zone comprend les secteurs :

- Ue réservé à des activités diverses non nuisantes,
- Ue1 couvrant les emprises du domaine fluvial (canal du Rhône à Sète),
- Ue2 concernant les emprises du chenal maritime,
- Ue3 couvrant le domaine de la SNCF.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ue 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Ue2 ci-dessous.

Article Ue 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans le secteur Ue :

- L'extension des logements existants à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS, non liés à une activité.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines sur l'unité foncière supportant la construction à usage d'habitation.
- Les clôtures.
- Les constructions à usage
 - Artisanal,
 - Commercial,
 - De services,
 - D'hôtel et de restaurant.réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble et relevant éventuellement du régime des installations classées.
- L'extension des autres activités existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS, relevant éventuellement du régime des installations classées.

Sont admis dans le secteur Ue1 et Ue2 :

- L'extension des logements existants à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS, non liés à une activité.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des canaux.
- Les équipements et installations de tourisme et ceux nécessaires à la navigation de plaisance.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les constructions et installations réalisées par les concessionnaires dont l'activité est liée à l'entretien des infrastructures maritimes ou routières.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

Sont admis dans le secteur Ue3 :

- L'extension des logements existants à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS, non liés à une activité.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service publics ferroviaire réalisés par l'exploitant sur le domaine SNCF.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements du domaine SNCF mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).
- Les clôtures.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ue 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la bretelle de l'échangeur de Malamousque (RD 979) sont interdits.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

▪ Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe dans stagnation vers un déversoir approprié.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place lotisseurs ou promoteurs.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être à moins de 10 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et des canaux, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou fluviale.

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

À moins que les bâtiments ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et des canaux, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou fluviale.

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

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 10 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérants etc, ou pour des éléments ponctuels de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et aux canaux, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou fluviale.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excèdera pas 12 m au faîtage.

Article Ue 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les activités et les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.

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

Article Ue 13 – Espace libre et plantations.

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ue 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser urbaines ou zones AU couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6 du Code de l'urbanisme).

Secteur I AUs

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la desserte par les équipements n'est pas suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur **IAUs** est destiné à accueillir un projet de valorisation de l'activité salinière.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article I AUs 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article I AU 2 ci-dessous.

Article I AUs 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU selon les conditions suivantes :
 - que l'extension possède une hauteur de sous face de plancher minimum de 1 m NGF
 - et que l'extension crée un niveau refuge (R+1) si la construction existante ne possède pas de véritable étage.
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximal de deux ans à compter du sinistre.
- Les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les clôtures sous réserve qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des canaux.

SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

Article I AUs 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées, répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article I AUs 4 - Desserte par les réseaux

Pour les constructions autorisées à l'article I AU 1 :

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de construction existante disposant d'un système d'assainissement autonome.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un déversoir approprié.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain

Article I AUs 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article I AUs 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe des RD 62 et RD 979.
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

Article I AUs 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que l'extension du bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article I AUs 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article I AUs 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article I AUs 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 6 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiment ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article I AUs 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Article I AUs 12 - Stationnement

Non réglementé

Article I AUs 13 - Espace libre et plantations.

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article I AUs 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

L'aménagement et l'extension des logements existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU est limité à une surface hors œuvre nette de 50 m²

L'extension activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU est limitée 30% de la surface hors œuvre nette bâtie à cette date.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la surface de Surface Hors Œuvre Brute existante avant le sinistre.

Secteur I AUh

Caractère du secteur :

Il s'agit d'une zone vocation principale d'habitat, insuffisamment ou non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre d'opérations d'ensemble, notamment de zones d'aménagement concerté.

Les opérations d'ensemble permettant l'aménagement de la zone devront être compatibles avec les orientations du P.A.D.D. ainsi qu'avec les documents graphiques du P.L.U. (zonage et schémas de principe du P.A.D.D.).

Toutefois, cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation par voie de modification du PLU que lorsque les conditions seront remplies pour éviter tout risque d'inondation.

La zone comprend un sous-secteur « I AUha » dans lequel l'accueil d'activités tertiaires, de commerces et de bureaux est autorisé sous conditions.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article I AUh 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Néant

Article I AUh 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article I AUh 3 - Accès et voirie.

Néant

Article I AUh 4 - Desserte par les réseaux

Néant

Article I AUh 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article I AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Néant

Article I AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Article I AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

Néant

Article I AUh 9 - Emprise au sol

Néant

Article I AUh 10 - Hauteur des constructions

Néant

Article I AUh 11 - Aspect extérieur

Néant

Article I AUh 12 - Stationnement

Néant

Article I AUh 13 - Espace libre et plantations.

Néant

SECTION III– POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Article I AUh 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Secteurs II AU, II AUa, II AUb, II AUc, IIAUd et II AUf

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- IIAU destinée à recevoir des opérations ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc...).
- IIAUa admettant à la fois des opérations d'ensemble et des constructions individuelles isolées.
- IIAUb, entièrement situé dans le site classé de l'étang de la Murette et à l'intérieur de laquelle la hauteur des constructions est limitée.
- II AUc permettant l'implantation de constructions individuelles isolées à faible densité.
- IIAUd à vocation principale d'habitat collectif et individuel et d'équipement public ou d'intérêt collectif, dont l'urbanisation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation portées au PLU.
- II AUf permettant la création d'un pôle d'accueil de tourisme ou d'habitat fluvial.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article II AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article II AU 2 ci-dessous.

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

Sont admis sur l'ensemble de la zone, hors secteur IIAUd :

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines et les clôtures sur les parcelles déjà bâties.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine), existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.

Sont de plus admis dans les secteurs II AU, II AUa, II AUB :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et individuellement dans le secteur II AUa, les constructions et installations à usage :

- D'habitation (et leurs annexes),
- De bureau, de services, de commerces et d'artisanat relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine),
- Hôtelier,
- Nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris hors opération d'ensemble sous réserve de respecter, s'il existe, le schéma d'aménagement de la zone.

En outre sont autorisés dans les secteurs II AUa et II AUB :

- Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services.

Sont de plus admis dans le secteur II AUc :

- Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ou d'activité à raison de deux constructions principales au maximum par unité foncière existante à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS (27.03.1991)

Sont de plus admis dans le secteur II AUf :

- Les aménagements portuaires pour la navigation de plaisance, les installations, outillages ou constructions correspondantes dans le cadre des équipements publics autorisés ci-dessus. Ces aménagements ou constructions devront être traités selon un plan masse portant sur la totalité du secteur.

Sont admis sous conditions en secteur IIAUd, les constructions et occupations du sol autorisées ci-après sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU, de respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare, d'assurer la prévention du risque inondation sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de respecter les conditions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes avec calage des surfaces de plancher à TN + 50 cm.
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif avec calage des surfaces de plancher à TN + 50 cm.
- les constructions à destination de commerces et de bureaux avec calage à TN + 50 cm.
- les parcs de stationnement, à condition pour les parcs de plus de 10 véhicules de ne pas être souterrains, d'être signalés comme étant inondables et qu'ils ne créent pas de remblais ni d'obstacle à l'écoulement des eaux.

- les opérations de déblais / remblais nécessaires à la réalisation d'une opération autorisée sur le secteur et à la gestion des eaux pluviales (ouvrages de rétention ou de compensation....) à condition de ne pas conduire à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article II AU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur les RD 62 et RD 979 sont interdits.

Article II AU 4 - Desserte par les réseaux

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

- **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

- **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les aménageurs lotisseurs ou promoteurs

Article II AU 5 - Caractéristiques des terrains

Secteur II AU :

La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une opération d'ensemble doit être au moins égale à 0,5 hectare. Lorsque la superficie restant à urbaniser à l'intérieur de la zone est inférieure au seuil fixé ci-dessus ou s'il s'agit d'une enclave totalement limitée par des opérations d'ensemble réalisées, des parcelles bâties, des voiries ou des limites de zone, l'opération d'ensemble envisagée devra concerner la totalité des terrains restants.

Secteurs II AUa, II AUb, IIAUc, IIAUd, IIAUf : non réglementé.

Article II AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 60 mètres de l'axe des RD 62 et RD 979, les piscines et les locaux techniques de moins de 4 m² et de moins de 1,50 m de hauteur peuvent déroger à cette règle dans la limite d'une piscine et d'un local par terrain.
- 15 mètres par rapport à l'axe du chemin de la Pataquière.

En bordure des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement ou du domaine public qui s'y substitue, sous réserve que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article II AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article II AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Non réglementé dans le secteur IIAUd.

Article II AU 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article II AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas :

- **Dans les secteurs II AU, II AUa, II AUc et II AUf** : 8 mètres au faîtage.
- **Dans le secteur II AUb** : 6 mètres au faîtage, en rez-de-chaussée, avec vide sanitaire n'excédant pas 0,80 mètre.
- **Dans le secteur II AUd** : 14 m au faîtage et R+2 maximum.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Article II AU 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Hors secteur IIAUd : Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Article II AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement. Dans le cadre des opérations d'ensemble, à cette place à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs, à raison d'une place pour 2 lots.
- Pour les activités: une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.

Dans le secteur II AUf, l'espace affecté au stationnement des véhicules sera déterminé en fonction des capacités d'accueil définies dans le cadre du projet de pôle d'accueil touristique, avec au minimum une superficie de stationnement égale à la surface hors œuvre nette créée.

Article II AU 13 - Espace libre et plantations.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant un traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est fixé à :

- 0,35 dans les secteurs II AU, II AUa, II Aub.
- 0,10 dans le secteur II Auc.

Dans le secteur II AUf, la surface de plancher ~~hors œuvre brute~~ maximale constructible est de 500 m².

L'aménagement et l'extension des logements existants à la d'approbation de la 1ère révision du-PLU qui aboutiraient à dépasser ce COS pourront néanmoins se réaliser dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute.

Il en est de même pour les activités existantes, dans la limite de 30% de la surface hors œuvre brute existant à cette même date.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la surface de plancher existant avant le sinistre.

Ne sont pas soumis à la règle du C.O.S. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, logements de fonction nécessaires aux services publics, etc).

En secteur IIAUd : non règlementé ¹

¹ Le COS n'est plus règlementé en application de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR.

Secteur II AUg ZAC DES BOUDRES

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une à zone vocation principale d'habitat, insuffisamment ou non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre d'opérations d'ensemble, notamment de zones d'aménagement concerté.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne pourra être autorisée que si le financement des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone est prévu.

Le secteur II AUg est divisé en six sous-secteurs dotés de dispositions particulières.

- Trois sous-secteurs à vocation d'habitat qui se distinguent par la typologie du bâti :
 - Un sous-secteur 1 occupant la partie centrale de la zone,
 - Un sous-secteur 2 en périphérie Nord-Est de la zone,
 - Un sous-secteur 3 en périphérie Nord-Ouest de la zone.

- Trois sous-secteurs délimités à l'extrémité Sud-Est de la zone :
 - Un sous-secteur 4 réservé à la création d'un espace public,
 - Un sous-secteur 5 réservé aux équipements publics,
 - Un sous-secteur 6 réservé à l'implantation de commerces et d'activités hôtelières, médicales, paramédicales, artisanales (à condition de ne pas créer des nuisances au voisinage), de professions libérales et des constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements de la zone.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article II AUg 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article II AUg 2 ci-dessous et en particulier

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article II AUg 2 suivant.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes.
- 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.

Article II AUg 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions autorisées ci-dessous devront respecter les deux conditions suivantes :

- Les sous-faces de plancher devront être situées au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- Un véritable niveau refuge (R+1) est imposé sur tout ou partie de la construction avec une surface de plancher SHON minimum de 25m².

1° - Opérations d'ensemble

Sont admis, dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines) compatibles avec les documents graphiques du PLU, les constructions et installations à usage :

Sous-secteurs 1,2 et 3

Les constructions et installations à usage :

- d'habitation (et leurs annexes),
- les professions libérales

Sous-secteur 4

- L'aménagement d'un espace public

Sous-secteur 5

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (maison de retraite, publique ou privée, crèche etc...).

Sous-secteur 6

Les constructions et installations à usage :

- d'activités hôtelières,
- de bureau et de services
- d'activités médicales et paramédicales,
- d'artisanat ne créant pas de nuisances pour le voisinage relevant éventuellement du régime des installations classées compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- de bureau et de services,
- de professions libérales,
- de commerces relevant éventuellement du régime des installations classées compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés dans ce sous-secteur.

Pour l'ensemble de la zone (sous-secteurs 1 à 6)

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris hors opération d'ensemble sous réserve de respecter le schéma d'aménagement de la zone.

2° - Autres utilisations et occupations du sol admises

Sont admis dans l'ensemble de la zone, y compris hors opérations d'ensemble, à condition d'être compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, indiqués aux documents graphiques du PLU :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les piscines sur les parcelles déjà bâties,
- Les clôtures.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article II AUg 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

▪ Accès véhicules :

Les accès directs sur les RD 62 et RD 979 sont interdits.

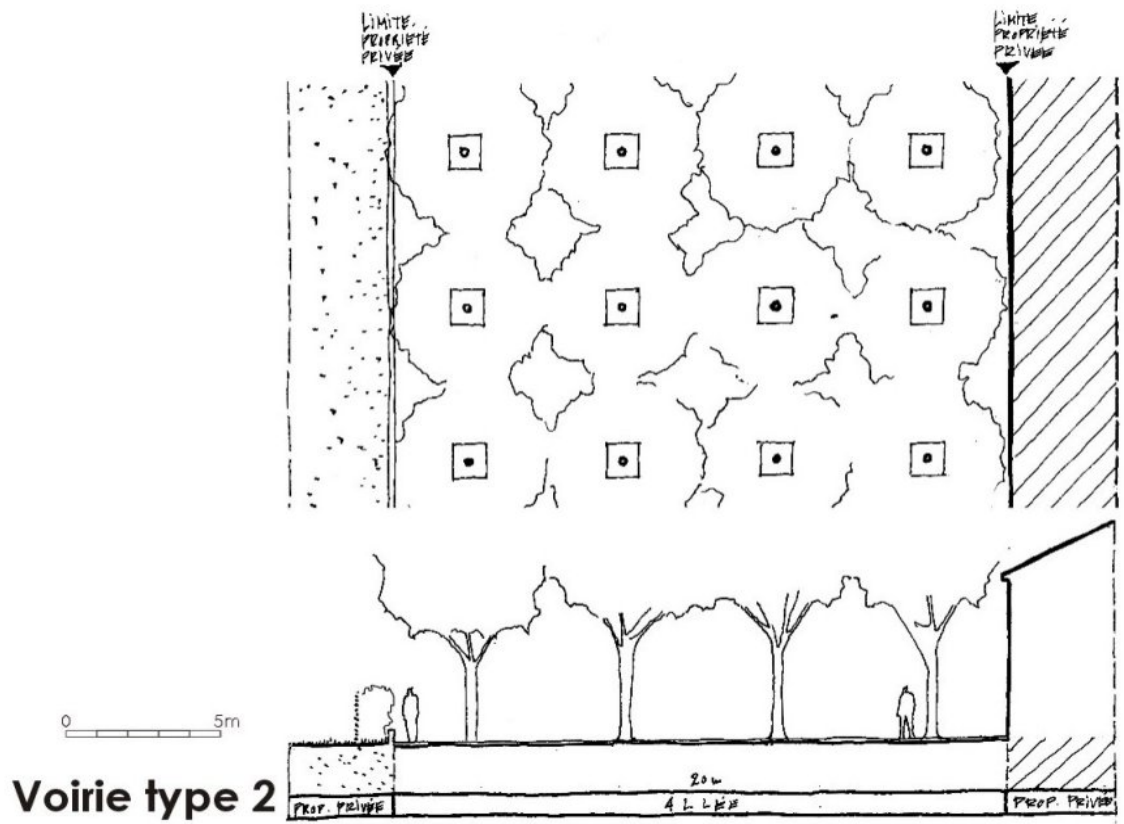
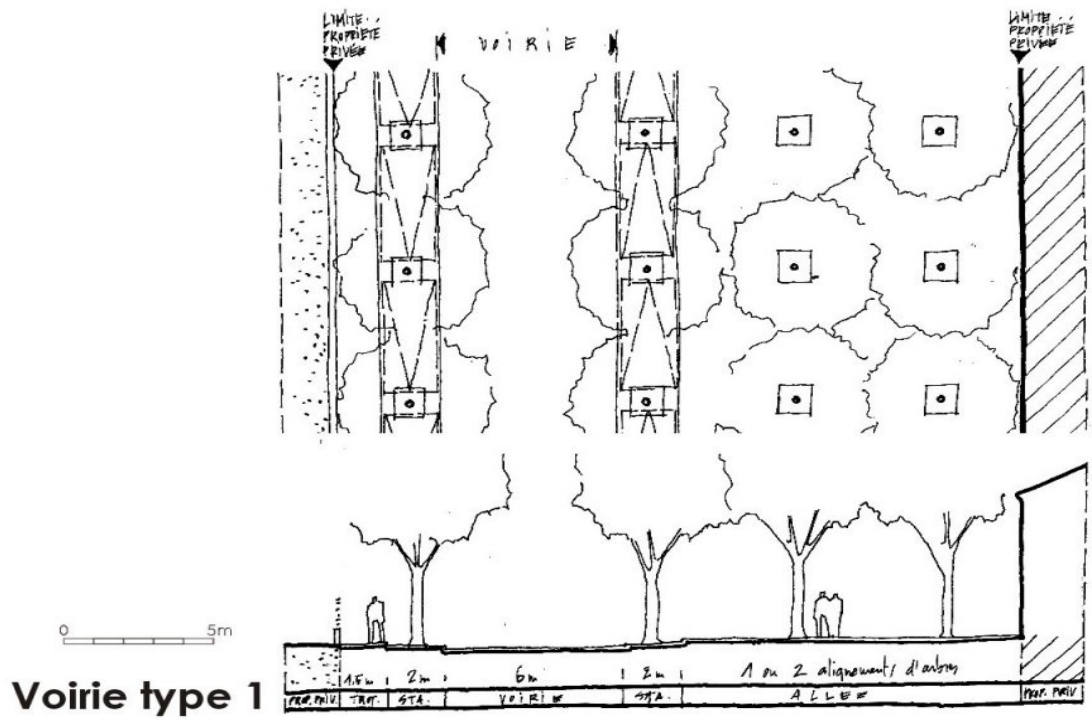
Les accès directs sur le chemin de Trouche (voirie de type 1), sur l'allée piétonne centrale (voirie de type 2), sur la voie publique qui borde le canal du Rhône à Sète, ainsi que sur les cheminements piétons (voiries de type 5) sont interdits.

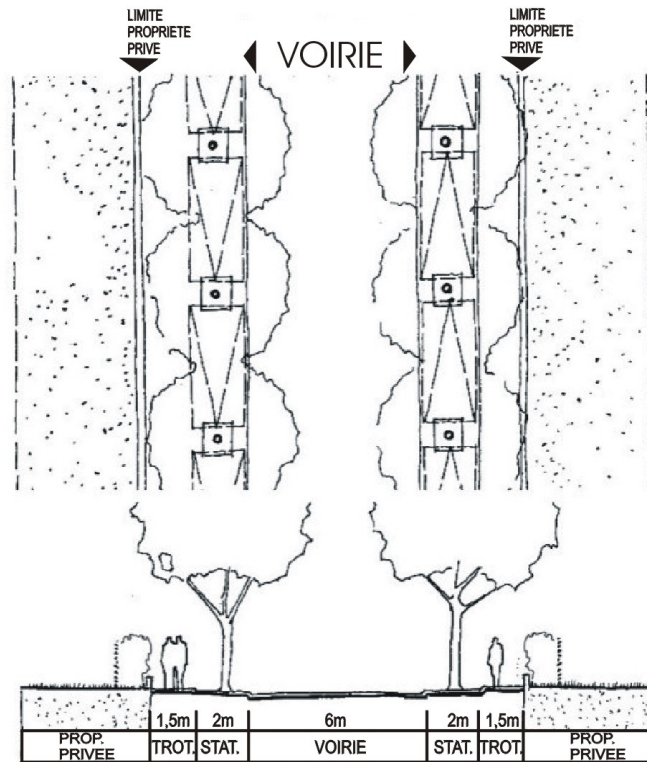
Pour la desserte de l'équipement public prévu dans le sous-secteur 5, un accès peut éventuellement être autorisé à travers l'espace public (sous-secteur 4) dans sa partie Nord.

▪ Voirie :

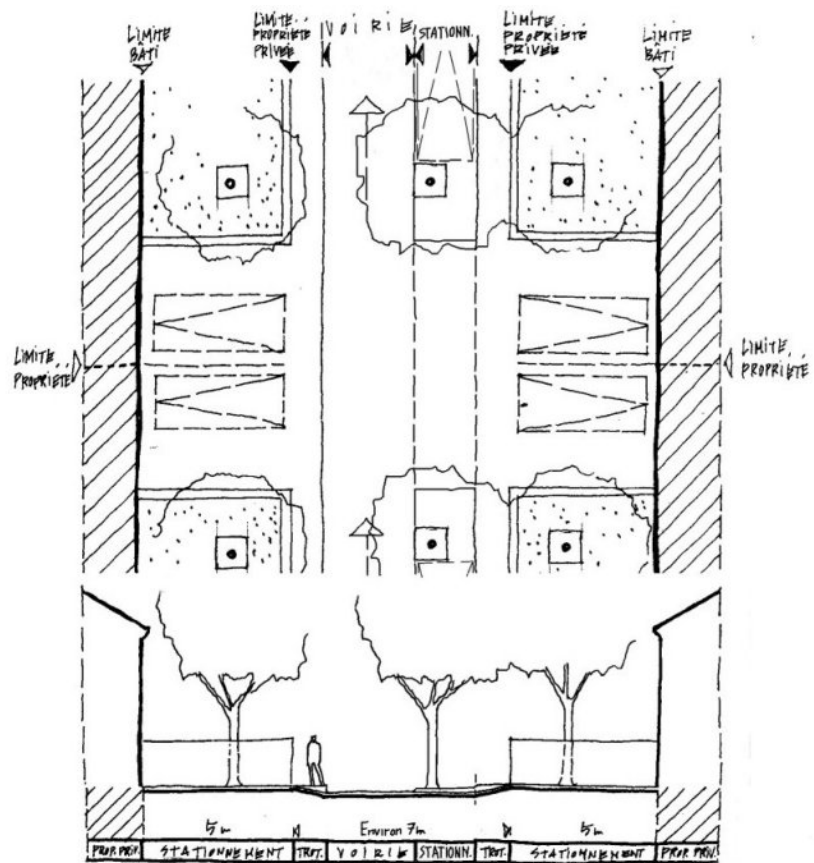
Les voiries créées ou réaménagées respecteront les emprises et les principes de traitement paysager arrêtés dans le rapport de présentation et représentés ci-après. Dans les schémas qui suivent, les données quantitatives se rapportant aux plantations d'arbres de haute tige sont indicatives et pourront être modulées.

L'implantation des arbres présentée dans les schémas suivants, est donnée à titre indicatif.

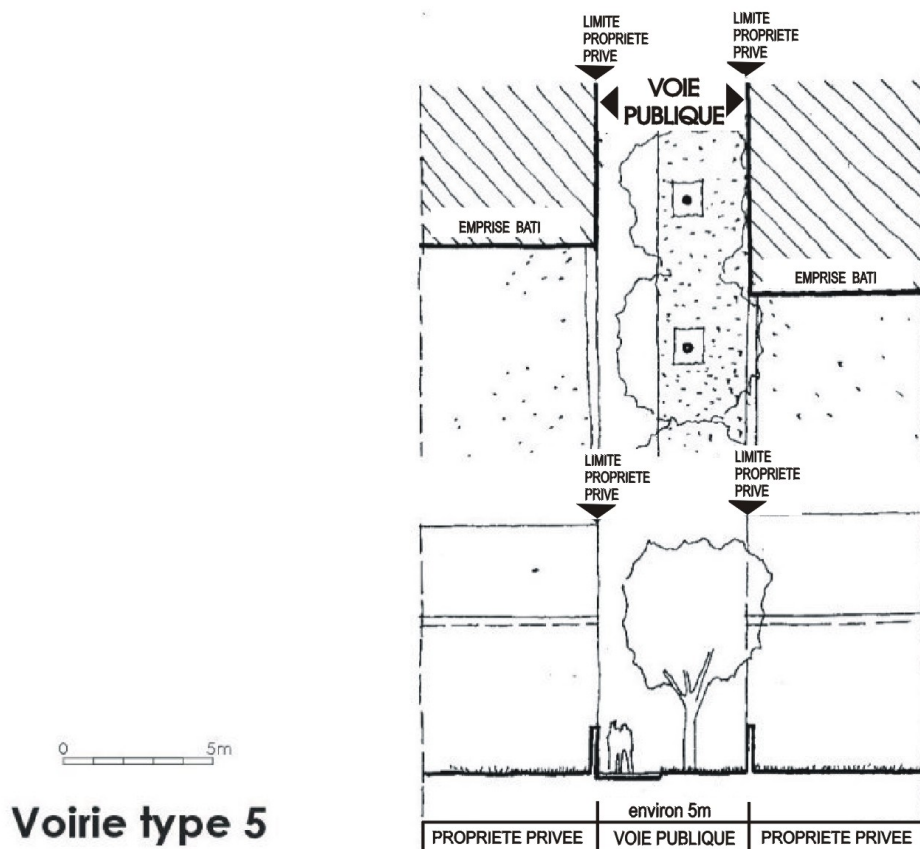




Voirie type 3



**Voirie type 4
(variante)**



Article II AUg 4 - Desserte par les réseaux

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

- **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes

- **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

- **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article II AUg 5 - Caractéristiques des terrains

Les opérations devront porter :

- Sur la totalité d'un ou plusieurs sous-secteurs pour les sous-secteurs 4, 5, et 6.
- Sur des unités foncières de 5 000 m² au minimum pour les sous-secteurs 2 et 3.
- Sur des unités foncières de 10 000 m² (un hectare) au minimum, de préférence par îlot entier assurant un bouclage de voirie, pour le sous-secteur 1.

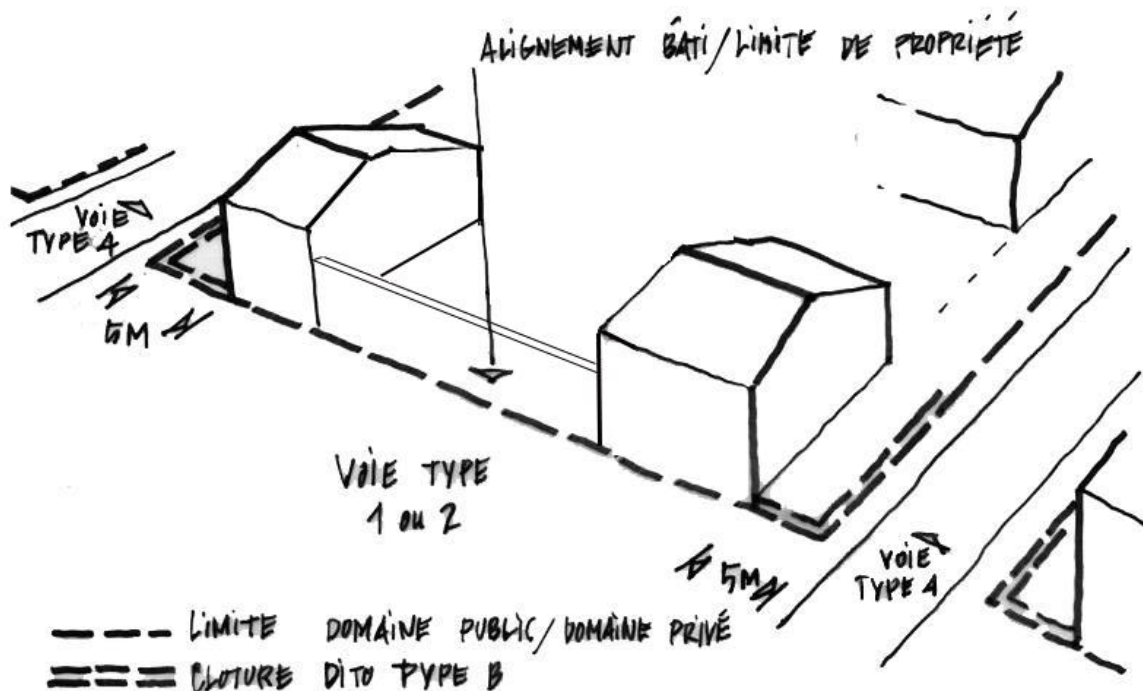
Lorsque la superficie restant à urbaniser à l'intérieur de la zone est inférieure au seuil fixé ci-dessus ou s'il s'agit d'une enclave totalement limitée par des opérations d'ensemble réalisées, des parcelles bâties, des voiries ou des limites de zone, l'opération d'ensemble envisagée devra concerner la totalité des terrains restants.

La superficie des lots individuels issus du découpage d'opérations d'ensemble n'est pas réglementée.

Article II AUg 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques de la RD 62 (sous-secteur 3)**
Les constructions seront implantées obligatoirement à 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- **Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques qui longent le canal (sous-secteurs 2 et 5)**
Les constructions seront implantées obligatoirement à l'alignement des emprises publiques qui bordent le canal d'une limite latérale à l'autre du lot.
- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques du chemin de Trouche (voie de type 1)**
 - a) Sous-secteurs 1, 3 et 6
L'implantation à l'alignement de la voie est obligatoire pour toute construction.
Lorsque le bâtiment édifié à l'alignement de la voie ne joint pas la limite séparative d'un lot voisin, la clôture (mur bahut de 2 m de hauteur) sera édifiée elle aussi à l'alignement dans le prolongement de la construction.
 - b) Sous-secteur 4
Sans objet (secteur non constructible réservé à la réalisation d'un espace public).
- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques en limite nord de l'allée piétonne (voie de type 2) (sous-secteur 1)**
L'implantation à l'alignement de l'allée piétonne est obligatoire pour toute construction.
Lorsque le bâtiment édifié à l'alignement de l'allée piétonne ne joint pas la limite séparative d'un lot voisin, la clôture (mur bahut de 2 m de hauteur) sera édifiée elle aussi à l'alignement dans le prolongement de la construction.

*Implantation des constructions
(limite Nord de la voie piétonne et du chemin de Trouche)*



- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques en limite sud de l'allée piétonne (voie de type 2) (sous-secteur 1)**
Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques des voies de type 3**
 - a) Sous-secteur 1
Les constructions seront implantées obligatoirement à 3 mètres de l'emprise publique. Pour permettre la réalisation d'un emplacement de stationnement à l'entrée du lot, ce recul obligatoire (sur une largeur maximale de 4 mètres) est porté à 5 mètres au droit de l'accès voiture au lot.
 - b) sous-secteurs 2 et 3
Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble type groupe d'habitations, notamment pour le sous-secteur 2.
 - c) sous-secteur 4
Sans objet (secteur non constructible réservé à la réalisation d'un espace public).
 - d) sous-secteurs 5 et 6
Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques des voies de type 4**

a) sous-secteur 1

Les constructions seront implantées obligatoirement à 5 mètres de l'emprise publique sur une profondeur maximale (perpendiculairement à la voie) de 20 mètres, mesurés à compter de l'alignement de la voie.

b) sous-secteur 6

Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Cas particuliers

POUR LES LOTS QUI SE TROUVENT À L'ANGLE DE VOIES D'UN MEME TYPE, SEULE L'IMPLANTATION SUR UNE VOIE EST OBLIGATOIRE.

POUR LES LOTS QUI SE TROUVENT À L'ANGLE DES VOIES DE TYPE 3 ET 4 OU QUI POSSEDENT UN ACCES SUR CES DEUX VOIES, SEULE L'IMPLANTATION SUR LA VOIE DE TYPE 3 EST OBLIGATOIRE, L'IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE DE TYPE 4 RESPECTERA SEULEMENT UN REcul MINIMAL DE 5 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DE LA VOIE.

Cas des piscines (sous-secteurs 1, 2 et 3)

Sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 60 centimètres de hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, le recul minimal des piscines par rapport aux limites séparatives est fixé à 1 mètre.

Article II AUg 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Cas des ilots destinés à l'habitat (sous secteurs 1, 2 et 3)

▪ **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives entre lots.**

- pour les lots faisant limite avec les emprises publiques qui bordent le canal (sous-secteur 2)

Sur une profondeur maximale de 15 mètres, les constructions devront être implantées obligatoirement en limite séparative sur les deux limites de la parcelle aboutissant à l'emprise publique. Aucune interruption de construction n'est autorisée, celle-ci devant être continue d'une limite latérale à l'autre du lot.

- pour les lots qui longent la voie publique chemin de Trouche

Sans objet, les implantations découlent des prescriptions définies à l'article 6 précédent.

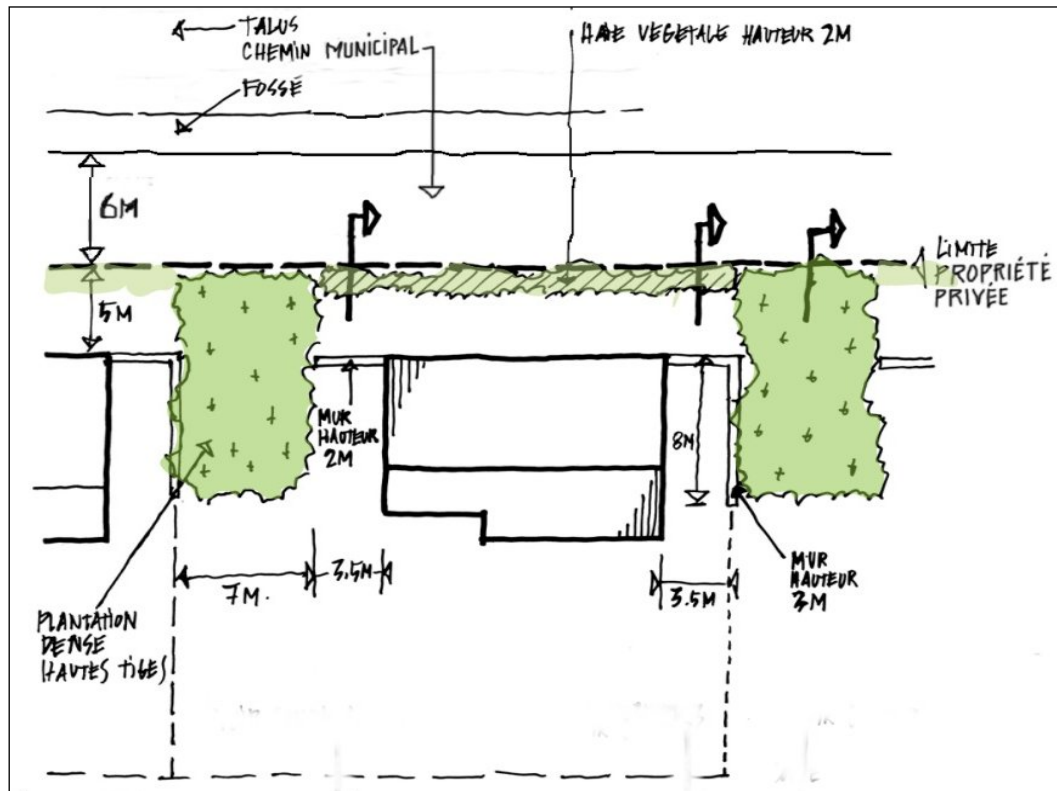
- pour les lots faisant limite en partie nord avec l'allée piétonne (voie de type 2)

Sans objet, les implantations découlent des prescriptions définies à l'article 6 précédent.

- pour les lots faisant limite en partie sud avec l'allée piétonne (voie de type 2)

Sans objet, les implantations découlent des prescriptions définies à l'article 6 précédent.

- pour les lots faisant limite avec les emprises publiques de la RD 62
Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres 50 par rapport à la limite séparative nord de la parcelle, et en respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport à la limite séparative sud de la parcelle.



- pour les lots desservis par les voies internes de type 3 et 4 (sous-secteur 1)
Les constructions seront implantées obligatoirement sur l'une au moins des deux limites séparatives. Si la construction n'est implantée que sur une seule limite, le recul minimum par rapport à l'autre limite est fixé à 3 mètres.
Pour les lots qui n'ont qu'une seule limite séparative avec un autre lot, la construction sera implantée :
 - o soit en limite séparative
 - o soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.

2) Cas des ilots destinés à de l'activité ou à des équipements publics (sous secteurs 5 et 6)

Implantations des constructions pour les lots desservis par l'une quelconque des voies

Pour les limites séparatives internes aux sous-secteurs, les constructions seront édifiées en limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites. Pour les limites externes des sous-secteurs (limites avec les sous-secteurs d'habitat 1 ou 2), ce retrait minimum est fixé à 5 mètres.

Lorsque la construction est édifiée en recul par rapport à la limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$).

3) CAS PARTICULIER PISCINES (sous-secteurs 1, 2 et 3)

Sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 60 centimètres de hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, le recul minimal des piscines par rapport aux limites séparatives est fixé à un 1 mètre.

Article II AUg 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article II AUg 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article II AUg 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée à partir de la voirie qui dessert la construction.

1°) Cas des sous-secteurs destinés à l'habitat (sous-secteurs 1, 2 et 3)

Cas général : les constructions ne dépasseront pas 6 mètres 50 à l'égout de la toiture.

2°) Cas du sous-secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage de la toiture, sauf le long du chemin de Trouche ou elle est de plus limitée à 6 mètres 50 à l'égout du toit.

3°) Cas du sous-secteur destiné aux constructions à usage d'activités

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage de la toiture, sauf le long du chemin de Trouche ou elle est de plus limitée à 6 mètres 50 à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Article II AUg 11 - Aspect extérieur des constructions

Les rampants des toits situés côté RD 62 auront une pente comprise entre 27 et 30 % et seront constitués d'un seul plan.

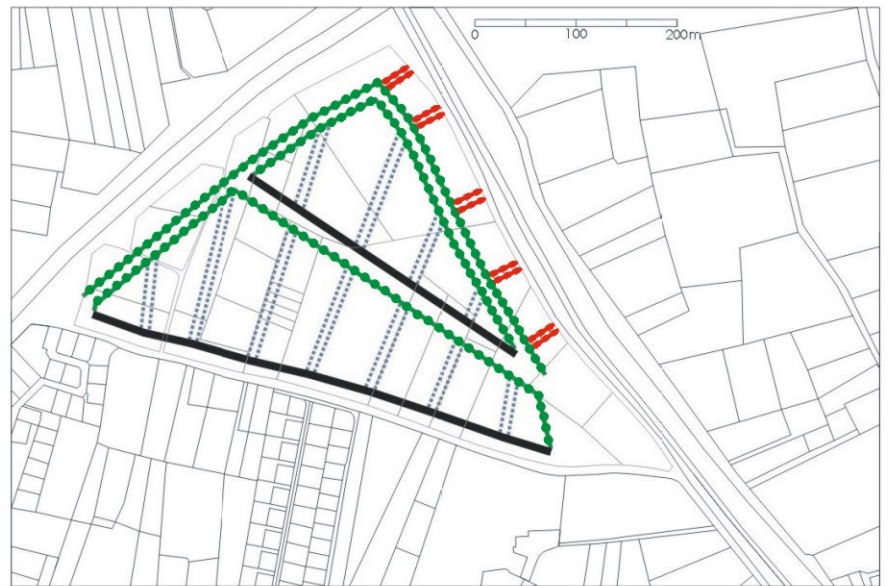
Les clôtures sur espace public seront conformes aux dispositions mentionnées dans les schémas suivants, présentés par type d'espace public.

Clôtures édifiées par rapport aux voies de type 3 et 4



Elles seront édifiées en respectant un recul de 0 m 80 par rapport à l'alignement de la voie, et constituées d'un simple grillage. Dans la marge de 0 m 80 disponible coté voie, il sera réalisé une plantation sous forme de haie vive.

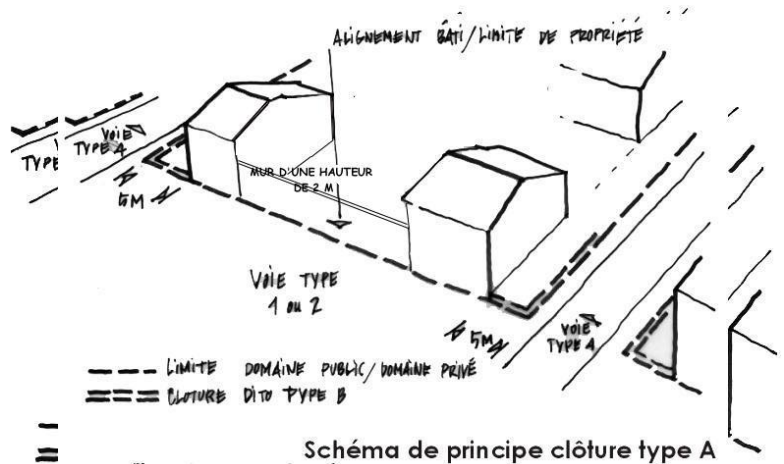
Clôtures entre lots

Elles seront constituées d'un simple grillage posé sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0 mètres 30. Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble de type groupe d'habitations, notamment pour le sous secteur 2.



Repérage des différents types de clôture

-  Cloture type A (voir schéma)
-  Cloture type B (voir schéma)
-  Cloture type C (voir schéma)
-  Cloture type D (voir schéma)



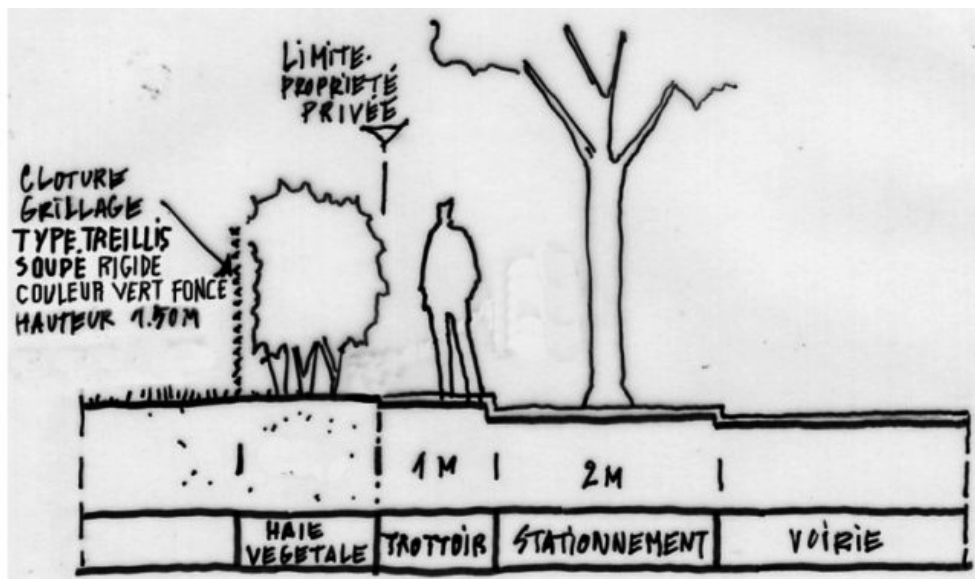


Schéma de principe clôture type B

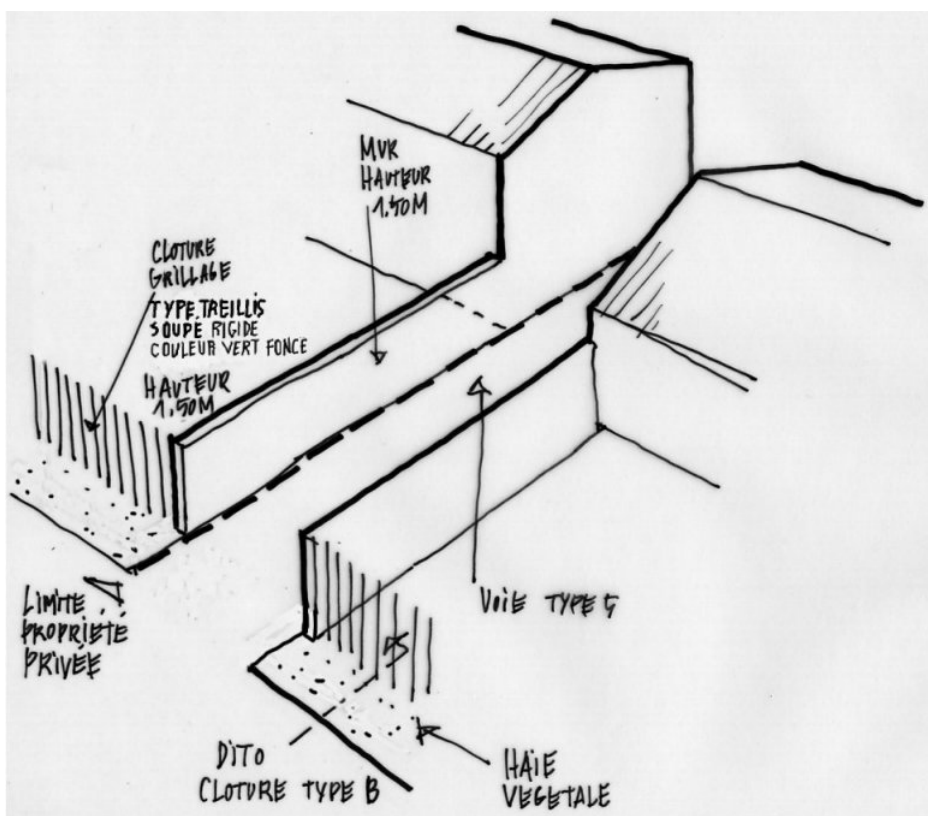
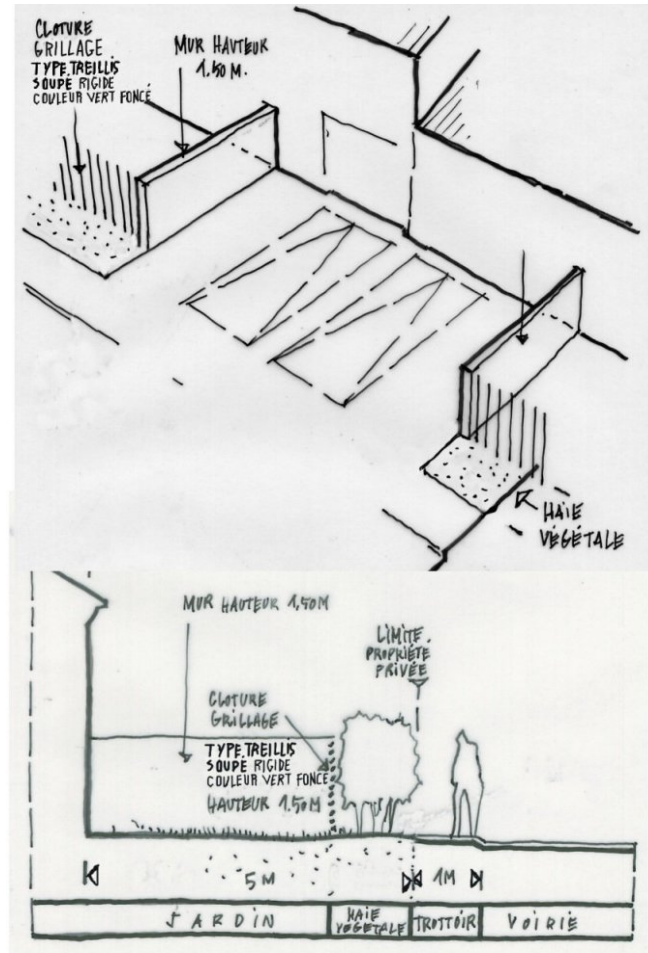


Schéma de principe clôture type D



Schémas de principe clôture type C

Article II AUg 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- Pour l'habitation : deux places de stationnement au minimum par logement. Une de ces places sera réalisée sous la forme d'un parking privatif à l'entrée du lot ; ce parking privatif ne sera pas clos mais pourra être couvert ; il sera traité en béton balayé.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces places à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raisons d'une place pour deux lots.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.
- Pour l'équipement public situé dans le sous-secteur 5 : une place de stationnement pour 150 m² de SHON.

Article II AUg 13 - Espace libre et plantations

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant un traitement des espaces publics (placettes, espaces verts, aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II AUg 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone est fixé à 0,40.

Ne sont pas soumis à la règle du COS, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc).

Zone II AUi

ZAC DE LA MALAMOUSQUE - PORT DU ROY

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone vocation principale d'habitat, non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre d'opérations d'ensemble.

L'objectif de la commune est de réaliser sur ce secteur un nouveau quartier à dominante résidentielle sous forme de création d'une cité lacustre, avec pour objectifs le développement d'une offre nouvelle et originale d'habitat dans une urbanisation de qualité et renouant le lien d'identité entre la ville et l'eau, dans le souci affirmé du respect de l'environnement.

Cette opération sera réalisée sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

On distingue au sein de la zone deux types de secteurs constructibles :

- Ilot A : constructions groupées en bande.
- Ilots B et C : constructions sur lots de moyenne densité.

Outre le présent règlement, cette opération devra être compatible avec les dispositions générales et particulières à la zone du P.A.D.D. ainsi qu'avec les documents graphiques du P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article II AUi 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article II AUi 2 ci-dessous et en particulier

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Article II AUi 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions autorisées ci-dessous devront respecter les deux conditions suivantes :

- Les sous-faces de plancher devront être à une cote supérieure à celle des plus hautes eaux connues ou des côtes d'inondation indiquées par les études hydrauliques avec un minimum de 1,50 m NGF,
- Un véritable niveau refuge (R+1) est imposé sur tout ou partie de la construction avec une SHON minimum de 25m².

Sont admis sous certaines conditions (détaillées ci-après), en compatibilité avec les principes d'aménagement de la zone précisés par le P.A.D.D. et les documents graphiques du P.L.U.

- les constructions et installations à usage d'habitation (et leurs annexes),
- les constructions et installations à usage de bureau, de services et de commerce compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les équipements collectifs
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.

Rappel : A l'intérieur des périmètres de ZAC, conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article II AUi 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent répondre à l'importance et la destination des immeubles à desservir et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité (défense incendie, protection civile, stationnement).

Les accès doivent en outre respecter l'écoulement d'eau de la voie publique.

Article II AUi 4 - Desserte par les réseaux

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

▪ Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les aménageurs, lotisseurs ou promoteurs.

Article II AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article II AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Ilot A

Les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise du domaine public, en compatibilité avec les documents graphiques du P.L.U. (zonage et P.A.D.D.).

Ilots B et C

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies publiques et peuvent être implantées en limite de l'emprise du domaine public existant ou projeté, en compatibilité avec les documents graphiques du PLU (zonage et PADD).

Article II AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ilot A

Les constructions accolées ou en bande sont autorisées. Elles seront implantées de manière compatible avec les documents graphiques du P.L.U. (zonage et P.A.D.D.).

Ilot B et C

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions accolées sont autorisées.

Article II AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

Sur une même propriété, les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres.

Article II AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article II AUi 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excédera pas 12 m au faîtage.

Ilot A

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain après terrassement. Un édicule escalier, traité en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment est autorisé, par construction, afin de permettre l'accès à la toiture terrasse.

Ilots B et C

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain après terrassement.

Article II AUi 11 - Aspect extérieur

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

▪ Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

▪ La toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 30 %.

Elles seront exécutées en tuiles canal de la teinte traditionnelle du pays.

Ilot A

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.

Ilot B et C

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment et que leur surface n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

▪ **Les façades**

Les percements : de façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

Les menuiseries extérieures : elles seront peintes de préférence, en harmonie avec la couleur des enduits.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Elles doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Article II AUi 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré sur des emplacements prévus à cet effet, en compatibilité avec les documents graphiques du PLU (zonage et PADD).

Il est exigé :

1 - Pour l'habitation :

- Ilot A : une moyenne de 1,5 place de stationnement par logement. Toutefois, dans le cadre des opérations d'ensemble, ces places pourront être réalisées à l'intérieur ou à l'extérieur des lots et seront comptabilisées globalement par opération.
- Ilots B et C : 2 places de stationnement par logement à réaliser sur chacun des lots à bâtir.

2 - Pour les activités:

1 place de stationnement au moins pour 100 m² de surface hors œuvre nette créée

Article II AUi 13 - Espace libre et plantations.

L'aménagement paysager de la zone devra être compatible avec les orientations et principes du P.A.D.D. et des documents graphiques du P.L.U., notamment en ce qui concerne la localisation des espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article II AUi 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher développée hors œuvre nette autorisée est fixée comme suit :

- Ilot A : 30 000 m².
- Ilot B : 9 000 m².
- Ilot C : 8 500 m².

Zone IV AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone partiellement ou non équipée, destinée à accueillir des activités multiples à caractère artisanal ou commercial après réalisation des équipements de viabilité.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article IV AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article IV AU 2 ci-dessous.

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

Sont admis dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine) :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale (relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine), de bureau et de service.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements de la zone, réalisées à l'intérieur de la masse bâtie.
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires à la mise en œuvre des installations.
- Les clôtures.

Les opérations d'aménagement et d'équipement des terrains devront concerner des unités foncières d'une superficie minimale de 5000 m².

Les installations électriques devront être placées à une hauteur minimale de 0,50 m NGF.

SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

Article IV AU 3 - Accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la route départementale 62 sont interdits.

Article IV AU 4 - Desserte par les réseaux

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article IV AU 5 - Caractéristiques des terrains

Les opérations d'aménagement et d'équipement des terrains devront concerner des unités foncières d'une superficie minimale de 5000 m².

Article IV AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 60 mètres de l'axe de la route départementale 62.

Article IV AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les lots situés en façade de la RD 62, les constructions seront implantées obligatoirement sur la limite séparative Nord et sur une limite séparative latérale.

Article IV AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

Il n'est admis qu'un seul bâtiment par lot.

Article IV AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction ne devra pas excéder 60% de la superficie de chaque lot.

Article IV AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 10 mètres hors tout

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excèdera pas 12 m au faitage

Article IV AU 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

En façade Nord sur la RD 62, la continuité des façades implantées à la limite séparative sera assurée par un mur de clôture. L'homogénéité du traitement des façades et des clôtures sera recherchée.

Article IV AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 4 places par lot.

Article IV AU 13 - Espace libre et plantations.

Des espaces verts aménagés seront réalisés sur les terrains libres et les surfaces de stationnement seront plantées.

Les clôtures devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives du paysage et de l'environnement de la zone.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article IV AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0,60.

La surface hors œuvre nette affectée au logement de fonction ou de gardiennage ne pourra en aucun cas être supérieure au tiers de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'activité et excéder 150 m².

Ne sont pas soumises à cette règle de COS, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles ou zones A couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du Code de l'urbanisme)

Zone A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation du fait essentiellement de son potentiel agronomique, biologique et économique.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- A concernant les grandes exploitations agricoles.
- Aa couvrant des espaces agricoles morcelés.
- Ab concernant les terrains affectés à l'exploitation salinière.
- Ac concernant des espaces agricoles très morcelés à protéger en raison de la qualité des sites et dans lesquels l'extension des constructions est strictement limitée.
- Ad concernant des espaces agricoles à protéger en raison de la qualité des sites et dans lesquels les nouvelles constructions doivent être localisées dans un périmètre défini graphiquement autour des constructions existantes.
- Ae couvrant des terrains affectés à l'hébergement touristique.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

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

Toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées devront respecter les trois conditions suivantes :

- A l'exclusion des annexes, les sous-faces de plancher devront être à une cote supérieure à celle des plus hautes eaux connues ou des côtes d'inondation indiquées par les études hydrauliques avec un minimum de 0,50 m NGF,
- A l'exclusion des annexes, un véritable niveau refuge (R+1) d'une sous-face de plancher de 3,30 m NGF minimum est imposé sur tout ou partie de la construction avec une SHON minimum de 25 m².
- Pour les annexes, les sous-faces de plancher devront être à une cote minimale de 0,30 m NGF.

Sont admis dans le secteur A :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, au logement des exploitants ou de leur personnel) ou rendues nécessaires par la création d'un nouveau siège d'exploitation, sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour d'un mas existant.
- Les serres de production.
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins.
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.

Sont admis dans le secteur Aa :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logement ou pour entreposer le matériel, les récoltes ou les animaux (à l'exclusion des élevages relevant du régime des installations classées, sauf s'ils sont implantés à plus de 100 mètres d'une zone d'habitat ou d'urbanisation future) répondant à l'une des trois conditions suivantes :
 - Pour le fonctionnement d'un siège d'exploitation déjà existant ; dans ce cas, les nouveaux bâtiments devront être implantés dans un rayon de 50 mètres autour du siège d'exploitation ;
 - Pour une implantation résultant d'un desserrement d'une unité d'exploitation existante en zone urbaine ou d'urbanisation future, lorsqu'il y a impossibilité d'implanter les bâtiments à proximité du siège d'exploitation ;
 - Pour la création d'un nouveau siège d'exploitation ; dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction à usage d'habitation et cette dernière devra être implantée dans un rayon de 30 mètres du siège d'exploitation.
- Les serres de production.

Sont admis dans le secteur Ab :

- Les exhaussements, affouillements et installations nécessaires à la mise en œuvre d'activités salinières.

Sont admis dans le secteur Ac :

- La création d'un nouveau siège d'exploitation, dans le cadre de la décohabitation, sous réserve que le bâtiment d'exploitation soit existant à la date d'approbation de la première révision du plan d'occupation des sols (soit le 27 mars 1991) et ce en continuité du bâtiment existant.

Sont admis dans le secteur Ad :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logement ou pour entreposer le matériel, les récoltes ou les animaux (à l'exclusion des élevages relevant du régime des installations classées, sauf s'ils sont implantés à plus de 100 mètres d'une zone d'habitat ou d'urbanisation future) implantés dans les rayons définis graphiquement autour des constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes, sans changement de destination.

Sont admis dans le secteur Ae :

- L'extension des activités existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à vocation d'hébergement et d'accueil touristique est autorisée l'implantation de nouvelles constructions dans les limites quantitatives définies à l'article A 14.

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ab :

- L'extension des logements et des activités existant à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du P.O.S., non liés aux besoins de l'agriculture, dont la surface hors œuvre brute est égale ou supérieure à 60 m².
- Les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.
- Les clôtures (se référer au cahier de prescriptions architecturales)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels qu'équipements sportifs, scolaires, aires d'accueil des gens du voyage ou nécessaires à l'entretien et à la gestion des réseaux – voies, eau, assainissement).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS
--

Article A 3 - Accès et voirie.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux est interdite sur les RD 46, 62 et 979.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des parcelles devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe des RD 62 et RD 979.
- 15 mètres de l'axe des autres RD.
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres au faîtage pour les installations agricoles.

Dans le secteur Ab, la hauteur totale n'excèdera pas :

- 9 mètres pour les bâtiments,
- 17 mètres pour les installations techniques.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans toutes les zones A : la hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excèdera pas 12 m au faîtage.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Article A 12 - Stationnement

En secteur Ae, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement au moins par chambre et 5 m² de salle de restaurant.

Article A 13 - Espace libre et plantations.

En secteur Ae, les demandes d'autorisation d'aménager ou de construire devront comprendre un plan d'aménagement paysager prévoyant des plantations d'arbres de haute tige, faisant office d'écran vis-à-vis de la RD 979 et du canal du Rhône à Sète. Les éventuels bassins de rétention ou déversoirs seront traités comme éléments paysagers et valorisés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

L'extension des constructions, non liées aux besoins des exploitations agricoles, est limitée à une hors œuvre brute de 50 m² en sus de celle existante à la date d'approbation de la première révision du P.O.S., sauf en **secteur Ac** dans lequel l'extension des constructions est limité à 20 m² dans les mêmes conditions.

L'extension des activités, non liées aux besoins des exploitations agricoles, existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, sera au plus égale :

- à 30% de la surface hors œuvre brute existante à cette même date.
- à 80% de la surface hors œuvre brute existante à cette même date en **secteur Ae** pour les activités à vocation d'hébergement et d'accueil touristique.

La surface hors œuvre nette des bâtiments à usage d'habitation nécessaires aux besoins des exploitations agricoles n'excédera pas 250 m².

La surface hors œuvre brute des bâtiments et installations agricoles n'est pas réglementée ; elle devra correspondre aux besoins des exploitations.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface hors œuvre nette existant avant le sinistre.

Ne sont pas soumises à cette règle de COS, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières ou zone N couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du Code de l'urbanisme).

Zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend :

- Un secteur Na correspondant aux terrains bâtis au Sud des remparts.
- Un secteur Nc correspondant au camping existant quartier de « La Renarde » pour lequel les aménagements autorisés devront être compatibles avec sa localisation en site classé.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article N 2 ci-dessous et en particulier le changement de destination des constructions existantes et le stationnement isolé des caravanes.

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

Sont admis en N :

- L'extension et l'aménagement sans changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du P.O.S., notamment pour la création de gîtes ruraux dans les limites de surfaces définies à l'article N 14,
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.
- Les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du P.O.S.
- Les clôtures (se référer au cahier de prescriptions architecturales).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sportifs, scolaires, nécessaires à l'entretien et à la gestion des réseaux d'eau, d'assainissement, des voies).

Sont admis en Na :

- La création d'un équipement public à vocation de point d'accueil, d'information, de valorisation et de vente des produits du terroir, dans le cadre de l'Opération Grand Site.
- L'extension et l'aménagement sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS.
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.
- Les clôtures (se référer au cahier de prescriptions architecturales).

En Nc :

Les aménagements proposés devront être compatibles avec les principes de protection du site classé tant en terme de construction que d'aménagement de terrain, de voirie, d'espaces plantés.

Dans ce cadre sont admis :

- Les installations et travaux divers (ITD) nécessités par la création de toute plate-forme refuge dans le cadre de la mise en sécurité des occupants des campings soumis au risque d'inondation.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve que les travaux maintiennent l'affectation de celles-ci.
- La construction ou la reconstruction des bâtiments strictement nécessaires au respect des normes touristiques, d'hygiène (sanitaires, vestiaires...) ou de sécurité (transformateur électriques...) pour :
 - Le maintien du classement sans augmentation de capacité,
 - Le reclassement en catégorie inférieure ou supérieure, sans augmentation de capacité.
- Les clôtures (se référer au cahier de prescriptions architecturales).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL
--

Article N 3 - Accès et voirie.

Sans objet.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions admises à l'article N1 doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe des RD 62 et RD 979
- 15 mètres de l'axe des autres RD
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions dont l'implantation ne respecte pas les reculs imposés au paragraphe ci-dessus s'il est techniquement impossible de réaliser le projet différemment.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions de constructions n'excédera pas celle des bâtiments existants.

En secteur Nc, les ouvrages, structures (caravanes, mobil homes...) installés sur les emplacements de camping régulièrement autorisés ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excédera pas 12 m au faîtage.

Article N 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les aménagements du camping existant dans le **sous-secteur Nc** devront être compatibles avec sa localisation en site classé tant en ce qui concerne les constructions ou installations que les aménagements de terrain, les plantations, le plan masse...

Les clôtures seront conformes aux prescriptions architecturales annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Article N 12 – Stationnement

Non réglementé

Article N 13 - Espace libre et plantations.

En secteur Nc, les demandes d'autorisation devront comprendre un plan d'aménagement paysager pour examen par la commission compétente.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

L'extension des constructions, à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du Plan d'Occupation des Sols (27 mars 1991) est limitée à une surface hors œuvre brute de 50 m² **en N** et 25 m² **en Na**, en sus de celle existante à la date d'approbation de la première révision du P.O.S., dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette, existant compris.

L'extension des activités, non liées aux besoins des exploitations agricoles, existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, sera au plus égale à 30% de la surface hors œuvre brute existante à cette même date.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute existant avant le sinistre.

Ne sont pas soumis à cette règle de COS, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs,,etc) autorisés dans la zone.

ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

R. 111-2 :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions , par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

R. 111-3-2 :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

R. 111-4 :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa e ci-dessus

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par 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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 »

R. 111-21

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