



COMMUNE DE BEZIERS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.2 – REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE BEZIERS

PIECE 4.2 - REGLEMENT

REVISION GENERALE APPROUVEE LE 6.04.2021

- **Modification simplifiée approuvée le 4.07.2022**
- **Mise en compatibilité par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par décret ministériel du 16.02.2023**
- **Modification n°1 approuvée le 25.03.2024**
- **Modifications n°2.1 et 2.2 approuvées le 6.10.2025**
- **Mise en compatibilité n°1 par Déclaration de Projet (DP) par arrêté préfectoral du 22.01.2026**
- **Mise en compatibilité n°2 par Déclaration de Projet (DP) par arrêté préfectoral du 9.01.2026**

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	16
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGV.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	76
TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....	97
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX1 (ZAC DE MAZERAN)	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX2 (ZAC DE BEZIERS OUEST 2)	112
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJA	119
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUPE	124
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AULO	131
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUO.....	134
TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	137
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	138
TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	145
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	146

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les règles du plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, exception faite des articles d'ordre public qui demeurent applicables.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).
- Chaque zone est désignée par une combinaison de lettres majuscules, éventuellement suivie d'un chiffre (ex : UA, UB1, UC, UD1, A...). La première de ces lettres désignant la catégorie de zone telle que définie par l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme. Les zones peuvent comprendre des secteurs particuliers qui sont désignés par la combinaison de lettres majuscules et de lettres minuscules (ex : UBi, UXa,...).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :
 - par la nature du sol
 - par la configuration des parcelles
 - par le caractère des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.
- Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 63 Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 juin 1906).

ARTICLE 5 – EMBLEMENTS RESERVES (ER)

- Le plan comporte également des Emplacements Réservés (ER) conformément au Code de l'Urbanisme. La liste est jointe au règlement (pièce 4-3 du dossier du P.L.U.).
- Le propriétaire d'un terrain réservé par le plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé.
- Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.
- Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en annexe au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors :

- Qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- Que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Que le plan de prévention des risques naturels n'en dispose pas autrement.

ARTICLE 7 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies par arrêté préfectoral n°100426 en date du 19/07/2010, en annexe du présent P.L.U. (5.2.2.3-Patrimoine) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
- Par cet arrêté préfectoral, des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été définies dans les secteurs où des travaux d'historiens et d'archéologues ont démontré la présence d'indices ou de vestiges d'occupation antiques ou médiévaux. A l'intérieur de ces périmètres reportés sur le plan annexé à l'arrêté préfectoral, et selon les prescriptions de ce dernier, le service régional de l'archéologie est consulté.
- Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 8 – MONUMENTS HISTORIQUES

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier statuera ainsi par avis conforme chaque fois que les travaux envisagés dans les abords d'un monument historique doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis de démolir, ou de l'une des autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme (article 13 bis de la loi de 1913), et il ne rendra qu'un avis simple si le projet est situé dans le rayon des 500 mètres mais qu'il n'y a pas de visibilité avec le monument historique.

ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément au Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Béziers en date du 17 décembre 2007.

Sur certains secteurs, la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

- Le zonage du présent P.L.U. reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 11 : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGES (ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CU)

- Le zonage du présent P.L.U. ainsi que la pièce 4.5 du dossier 4.2 règlement écrit reportent les éléments identifiés au titre de l'inventaire « L.151-19 - Loi Paysages ».
- Dans le cadre de l'article L.151-19 retranscrivant pour partie les dispositions de la Loi Paysages, peuvent être identifiés et localisés des éléments du paysage, délimités des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. L'article L.151-19 définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Ainsi, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L.151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme).
- Les zones dites « sensible » et « d'influence » du Canal du Midi seront préservées par un classement au titre de l'article L.151-19. Toute intervention fera l'objet d'une analyse architecturale et d'insertion dans le paysage afin de préserver les vues depuis le Canal du Midi. Lorsque cela est nécessaire, le projet sera transmis pour avis au pôle canal.
- Le zonage du présent P.L.U. reportent les éléments identifiés au titre de l'inventaire « L.151-23 - Loi Paysages », peuvent être identifiés et localisés des éléments de paysage, délimités des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Dans ces secteurs, toute intervention est soumise à déclaration préalable.
- Les zones humides identifiées dans la carte « prescriptions » du règlement graphique sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide (construction, exhaussement, affouillement) sont interdits.
- Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRi et pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre des rives, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes d'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ces bandes inconstructibles, dite « non aedificandi » sont reportées sur la carte « prescriptions » du dossier « règlement graphique ».

ARTICLE 12 : CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Le zonage du présent P.L.U. identifie dans les zones agricoles et naturelles des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. La liste des éléments repérés est jointe au règlement (pièce 4-4 du dossier du PLU).

ARTICLE 13 : LOTISSEMENTS

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

ARTICLE 14 : ZONES DU PLU SOUMISES AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

14-1. Risques naturels

Les zones du PLU soumises à des risques d'inondations et de mouvements de terrain, font l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation et de Mouvements de terrain (P.P.R.I.M.T), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée (5. Annexes : 5.2.2.2. Risques);

Dans les zones exposées au retrait gonflement d'argile (voir carte en annexe), une étude de sol doit être réalisée préalablement à la construction.

Le PPRIMT approuvé le 16 juin 2010 est complété par une carte d'aléas de la crue du 23 octobre 2019 qui figure dans la carte « prescriptions » du règlement graphique et par une notice d'urbanisme. L'ensemble dénommé Porter à connaissance (PAC) est annexé au PLU (5. Annexes : 5.2.2.2. Risques : PAC).

Il reste un document opposable en sus de la prise en compte de la connaissance acquises suite à l'évènement d'octobre 2019. La donnée majorante sera retenue pour tous les projets d'aménagement.

14-2. Risques technologiques

Les zones du PLU soumises à des risques technologiques, font l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée (5. Annexes : 5.2.2.2. Risques);

14-3. Risques incendie

Dans les zones concernées par l'aléa feu de forêt (voir annexes), y compris les zones urbanisées mitoyennes des massifs :

- tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie), et doit mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLD). Ces équipements peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt par rapport au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDECI).
- Par exception, peuvent être admises en aléa moyen à fort les installations et constructions techniques sans présence humaine :
 - les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée,
 - les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage,
 - les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité...).

L'ensemble des projets ne doit pas aggraver le risque, être desservies par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

Il s'agit de ne pas augmenter la présence humaine en zone de danger, de limiter les dommages aux biens, et de ne pas augmenter le risque de départ de feu associé à l'anthropisation et au mitage des espaces boisés avec un enjeu sous-jacent de ne pas exposer inconsidérément les services de secours.

L'existence de risques d'incendie de forêt sur la commune de Béziers a conduit à définir **des obligations en matière de débroussaillage** issues des dispositions suivantes du code forestier :

- article L.131-10 relatif à la définition du débroussaillage,
- articles L.131-11 et suivants définissant l'obligation du débroussaillage,
- article R.131-14 mentionnant l'obligation de débroussaillage même sur la propriété d'autrui aux frais du propriétaire bénéficiaire,

- articles L.135-1 et 2 relatif à la violation de l'obligation de débroussailler passible d'une amende calculée par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillage.

ARTICLE 15 : BRUIT

Les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur. Ces prescriptions sont fixées par l'arrêté du 30 mai 1996, la circulaire du 25 juillet 1996 pour les bâtiments d'habitation, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, et par 3 arrêtés et une circulaire du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels. Ces textes ont été codifiés dans la partie réglementaire du code de l'environnement. Désormais ce sont les articles L 571-10 et R 571-32 à R 571-43 qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre.

Tout bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale doit respecter les prescriptions issues des arrêtés sur le classement sonore des infrastructures présents à l'annexe 5.2.3 : Bruit et infrastructures routières.

ARTICLE 16 : RISQUES SANITAIRES

Tout établissement dit « sensible » (crèche, école, établissement de santé) est interdit à moins de 100 m de la limite de la zone agricole pouvant donner lieu à la pulvérisation de produits phytosanitaires.

Pour toute nouvelle construction sur un site ou sol pollué (voir liste en annexes), il sera démontré la compatibilité avec l'usage prévu.

Dans le périmètre de la zone non aedificandi de 200 m de l'ISDND et dans la zone de protection élargie de 250 m, toutes nouvelles constructions / extensions à destination d'habitation, y compris les logements liés à l'agriculture, sont interdites pour des motifs de salubrité publique.

ARTICLE 17 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACROTERE (MUR ACROTERE)

Un mur acrotère (un acrotère) désigne un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité ou bien à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

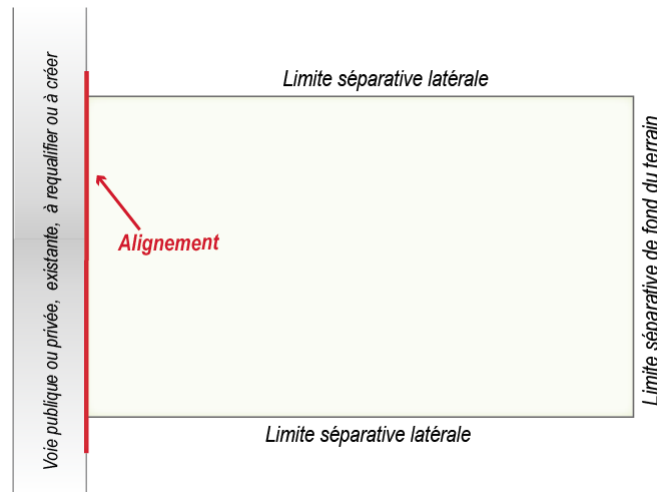
AFFOUILLEMENT DU SOL

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet :

- d'une déclaration préalable si la profondeur excède deux mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- d'un permis d'aménager si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme) ou lorsque le projet se situe dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles.

ALIGNEMENT

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.



ANNEXE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. L'emprise minimale doit être de 25 m² par voiture. Il est rappelé qu'en application de l'Article L.421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

ARBRE A HAUTE TIGE

Sont considérés comme arbres à haute tige tout Végétaux ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'état adulte conformément à l'Article 671 du Code Civil.

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

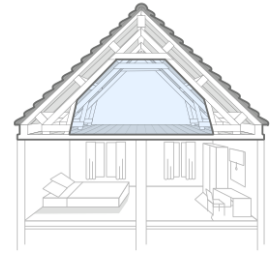
CLOTURE

1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

2 - Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

COMBLES

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture. Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.



CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- des voies et ouvrages publics,
- des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé. Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies publiques comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

FAITAGE

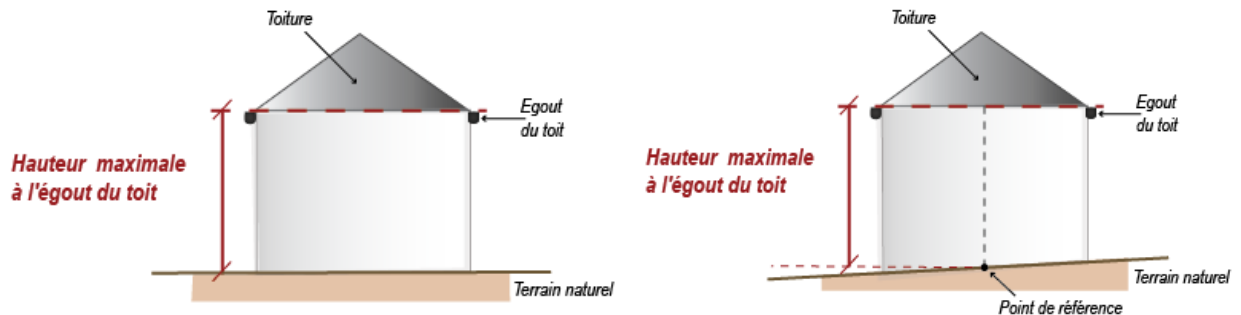
Le faitage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes...), il s'agit du point le plus haut de la construction.

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

- 1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).
- 2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du terrain naturel.



IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

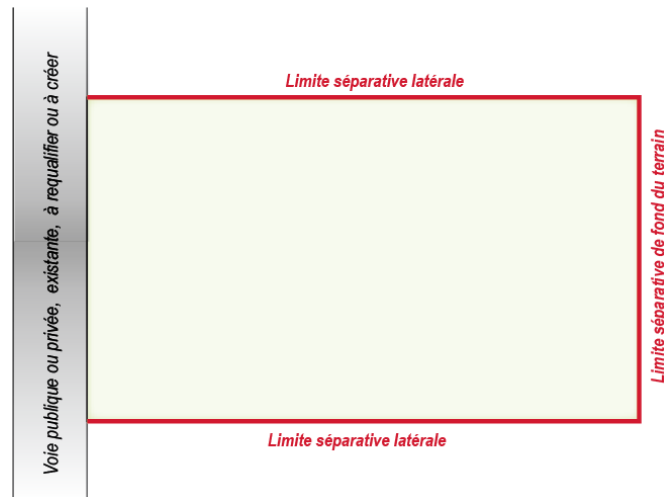
Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

PIGNON (VOIR FAÇADE)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux reculs et emprises publiques.

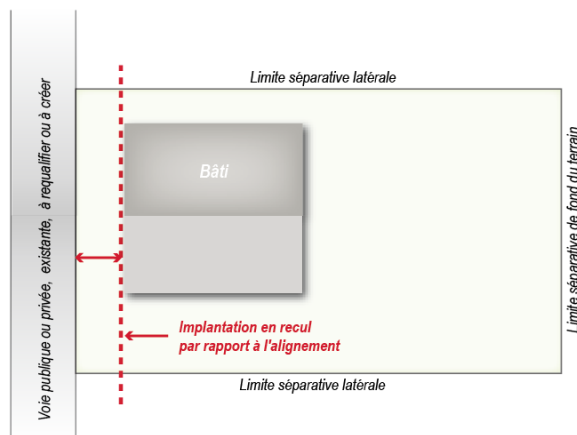


OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)

- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées. Cette définition s'applique à l'ensemble des zones. La notion de « voies » correspond aux voies publiques et privées. Les voies privées concernées sont celles ouvertes à la circulation du public.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

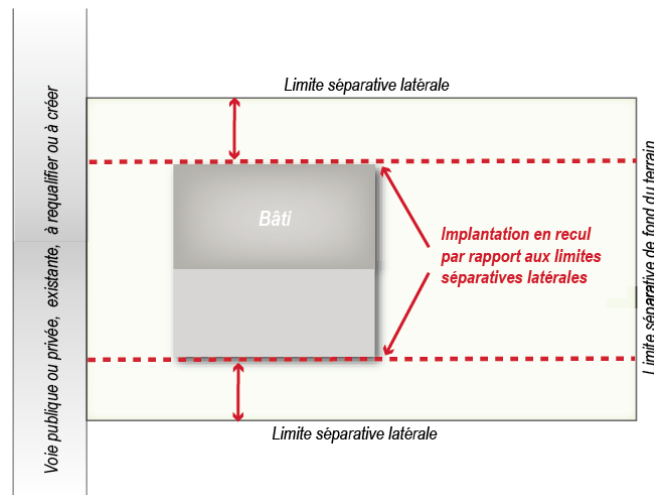


RESIDENCE MOBILE DE LOISIR

Conformément à l'article R. 111-41 du code l'urbanisme, sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (VOIR LIMITES SEPARATIVES)

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER (CF CODE DE L'URBANISME)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURPLOMBS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saillie que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public ».

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

ZONE

Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (UA, UB, UC...) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27, R.151-28 :

Destination	Sous destination	Commentaires
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment

		médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les

		lieux de culte, les salles polyvalentes, et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôts	Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ARTICLE 2 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les dispositions suivantes complètent les articles 1, 2 et 3 du règlement de chaque zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS MODES D'OCCUPATION DES SOLS

Parcs de stationnement surmontés de panneaux photovoltaïques dits ombrières.

Rappel, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités et situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques (MH) les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont soumis à permis d'aménager. La mise en place de panneaux photovoltaïques est soumise à permis de construire.

Les ombrières photovoltaïques situées sur les places de stationnement n'ont pas à respecter la règle d'interdistance entre les constructions.

Toutes plantations existantes supprimées à l'occasion du projet seront remplacées par des massifs ou arbustes à planter sur le terrain de sorte de maintenir une dimension végétale et d'insérer harmonieusement ces structures dans le paysage environnant.

Les arbres de haute tige nécessaires à l'ombrage du parc de stationnement ne pouvant pas être plantés seront compensés par d'autres plantations arbustives répartis sur le reste de la parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones agricoles et naturelles

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

Murs de soutènement et enrochement

Les murs de soutènement utilisés pour maintenir les terres instables seront obligatoirement équipés de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois les murs de soutènement ou enrochements doivent être adaptés à la topographie des lieux et, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

Piscines

Les piscines devront respecter une distance minimale d'1 mètre de recul par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 0,60 mètre, les piscines couvertes et les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

En dehors des zones urbaines définies par le PLU, une seule piscine est autorisée par unité foncière et à condition qu'elle soit située :

- sur une unité foncière déjà bâtie
- et à proximité immédiate d'une habitation existante.

Publicité - Enseignes

Il convient de se référer au Règlement Local de Publicité (voir 5. Annexes – 5.2.8- Publicité).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans toutes les zones du PLU et peuvent déroger à l'ensemble des règles de ces zones dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent et qu'elles soient justifiées dans le cadre d'un projet architectural en considération des lieux avoisinants.

Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre les ouvrages RTE, et notamment les lignes électriques HTB et les postes de transformation, correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

DOMAINE PUBLIC FLUVIAL (DPF)

En toute zone du PLU concernée par le domaine public fluvial, sont admis les constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien des voies navigables gérées par VNF (Canal du Midi, Orb navigable et bief du Port Notre-Dame).

Tout accès au DPF est interdit à l'exception de ceux liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial ou cheminement doux sous couvert de convention.

DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

En toute zone du PLU concernée par le domaine public ferroviaire, sont admises les constructions, installations et autres occupations du sol nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Des clôtures défensives (cf. dossier IV. Annexes – servitudes d'utilité publique) doivent être établies par les promoteurs ou riverains en limite du domaine ferroviaire, au fur et à mesure de la réalisation des lotissements ou des constructions isolées.

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

DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER CONCEDE (DPAC) ET NON CONCEDE

Sont admis sur le DPAC et sur une bande de vingt mètres de chaque côté de l'A9 et de l'A75 les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du DPAC.

Sur les aires de services, quelle que soit la zone du PLU concernée, sont admis les stations-services et dépôts d'hydrocarbures, les commerces ainsi que toute construction, occupation ou utilisation du sol liés et nécessaires au fonctionnement de l'axe autoroutier.

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux dans les futures opérations d'aménagement ou de promotion immobilière, il est prévu de retenir et d'adapter aux projets deux critères d'analyse :

- la réalité des besoins identifiés localement en matière de logement ;
- les obligations législatives et réglementaires applicables à la commune de Béziers en matière de réalisation de logements sociaux.

Les quartiers dits « prioritaires » de la politique de la ville (QPV) ne sont pas concernés.

ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement est constitué selon les cas par :

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

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée dans le respect des dispositions générales des articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, leur intégration dans l'environnement, et la préservation de la sécurité et accessibilité publique

Dans la marge de recul, les saillies, les balcons, les auvents sans appui ainsi que les débords de toiture sont autorisés dans la limite maximum de 1 mètre, sauf si le débord répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants et dans tous les cas, à la condition qu'ils soient situés au moins à 3,5 mètres du sol.

Dispositions particulières aux constructions situées en bordure des grands axes routiers en application de l'article L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme dit "amendement Dupont", créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -

En bordure des voies suivantes et pour les parties non urbanisées de la commune, les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- **75 mètres de l'axe des voies suivantes :**
 - RN 9 (tronçon entre la ZAC de Mazeran et la limite Est de la commune),
 - RD 11,
 - RD 609,
 - RD 612
- **100 mètres de l'axe des voies suivantes :**
 - RD 64 Rocade Ouest est classée Voie Express dans la partie située entre le carrefour avec la RD 612 (Carrefour de l'Ardide) et le giratoire d'accès à l'A9 sortie Béziers Ouest
 - A9 et A75,

Dispositions particulières aux constructions situées en bordure des autres routes départementales

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 25 mètres de l'axe de la voie sauf dispositions particulières au sein de chaque zone.

Implantation par rapport aux limites séparatives

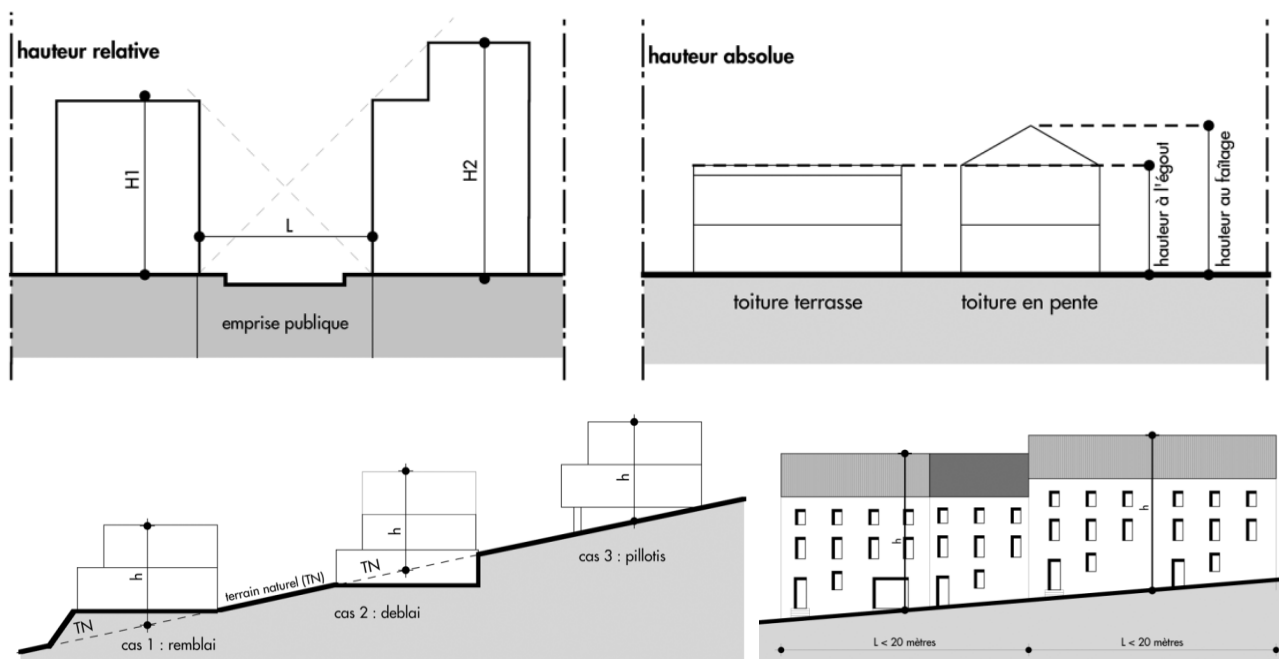
Dans la marge de recul, les saillies non fermées, les auvents sans appui ainsi que les débords de toiture sont autorisés dans la limite maximum de 1 mètre.

Hauteur des constructions

Sauf dispositions particulières indiquées, les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue),
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative).

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



Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 m comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée), et dans le respect du parti architectural.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une opération intéressant un îlot complet, ou une partie significative d'un îlot.

Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits d'aération, les locaux techniques, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, et toute structure due à des exigences techniques.

Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ainsi que pour les serres de production agricole, une majoration de la hauteur maximale de 30% peut être autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives à l'aspect extérieur.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

Les bâtiments annexes, les murs aveugles, pignons ou mitoyens, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Leur partie visible depuis le domaine public devra faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

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

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

Les prescriptions définies au sein des différentes zones peuvent être adaptées dès lors que l'opération ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières.

Clôtures

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures que pour les portails et portillons d'entrée.

La clôture doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue. Les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Ces dispositions générales sur la performance énergétique des constructions ne s'appliquent que pour les zones U et AU.

Constructions existantes

Les dispositions s'appliquent dans le cadre de projets de réhabilitation et/ou de surélévation de constructions existantes.

Les dispositifs de production solaire devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée dans le respect des dispositions générales des articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, leur intégration dans l'environnement, et la préservation de la sécurité et accessibilité publique

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite de 0.30m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Pour tout projet, l'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiés.

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit (nature et teinte) ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants. Seront notamment étudiés la double orientation facilitant la ventilation naturelle, la volumétrie, la configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses (plantes vivaces, rustiques, nécessitant qu'un entretien limité) et les dispositifs d'occultation des baies.

Les dispositifs de production solaire devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour tout projet, l'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit (nature et teinte) ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

La végétalisation est un régulateur thermique permettant de limiter les effets d'îlots de chaleur urbain et ainsi d'améliorer le confort d'été. L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Les plantes seront vivaces, rustiques et adaptées au milieu permettant de créer un écosystème stable avec un entretien limité

Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, les toits-terrasses non accessibles pourront être végétalisés.

Exemplarité

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% pourra être autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive conformément au décret n°2016-856 du 26 juin 2016 et à l'arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser des espaces libres en pleine terre et végétalisés, adaptés à chaque zone du PLU. Les espèces végétales seront adaptées aux contraintes climatiques locales.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation au minimum d'un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places. Dans le cas de parking avec ombrière, les plantations pourront être regroupées en périphérie du parking.

Toutefois, lorsque des dispositions spécifiques sont inscrites dans les règles propres à une zone, celles-ci prévalent sur la présente règle générale.

STATIONNEMENT

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination, aux extensions de bâtiments. 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 relatives au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

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

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

- Soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate (300 mètres maximum), les places nécessaires qui lui font défaut ;
- Soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate (300 mètres maximum), pour les places nécessaires qui lui font défaut ;

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

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

Les dimensions des places de parking seront de 2,50 mètres sur 5 mètres. En cas de stationnement le long des voies, il sera toléré une largeur minimale de 2 mètres.

Pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, la largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres. Il sera prévu une sur longueur d'1,20 mètre.

Stationnement des cycles et véhicules électriques

Conformément à la réglementation, des emplacements sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les immeubles neufs à usage d'habitation et de bureaux :

- pour les bâtiments à usage d'habitation : 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 de bureau: superficie minimum de 1,5% de la surface de plancher ce qui correspond à 1 place vélo pour 100 m².

Pour les autres destinations et les immeubles existants à usage d'habitation et de bureaux et hors dispositions particulières applicables au sein de chaque zone, il est exigé un emplacement destiné au stationnement des vélos.

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement deux roues est de 1.5 m².

Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage devront être créées.

ARTICLE 5 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions suivantes complètent les articles 8 et 9 du règlement de chaque zone.

ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation ou supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés (dimensions, formes, caractéristiques techniques)

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Cheminements piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers doivent avoir une largeur minimum de 1.4 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour les voies mixtes, la largeur minimum est de 3 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera prévu des cheminements piétonniers et cycles pour regagner aisément tout équipement public ou collectif.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE, ET COLLECTE DES DECHETS)

Eau potable & défense incendie

Dans les zones urbaines et à urbaniser (U-AU)

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble pouvant être desservies par un réseau d'eau brute, l'utilisation de l'eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques est préconisée. Ce raccordement ne peut être autorisé qu'après mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite déconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 200 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

Les prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile (DSIS) doivent être respectées (cf. annexes).

Dans les zones naturelles et agricoles (N-A)

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. A ce titre, la protection du captage devra être assurée conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, en vue de respecter les points suivants :

- L'unicité du point d'eau situé sur l'assiette foncière
- Une superficie suffisante permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- Une qualité de l'eau respectant les exigences fixées par le Code de la Santé Publique

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

Assainissement eaux usées

Dans les zones urbaines et à urbaniser (U-AU)

Toute construction ou installation nouvelle, ou construction existante réhabilitée ou restaurée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou non s'il existe, par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Cette disposition s'applique notamment dans toutes les zones et/ou tous les secteurs indicés « a ».

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les conduites de rejets d'assainissement sur façades devront être supprimées.

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement public qu'après autorisation qui peut être complétée d'une convention de rejet. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions (traitement, convention...) conformément aux dispositions législatives en vigueur. Sont également prohibés, Ces rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions applicables à la commune, en annexe.

Dans les zones naturelles et agricoles (N-A)

En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un traitement approprié avant rejet dans le réseau public et feront l'objet d'une convention de rejet avec l'agglomération Béziers Méditerranée, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

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

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions applicables à la commune, en annexe.

Assainissement eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, ou sur le sol ou dans le sous-sol, qu'ils soient soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, ou pas, doivent respecter le règlement et le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée.

Electricité - téléphone – télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Toute construction nouvelle devra prévoir les infrastructures d'accueil de réseaux de communication électroniques suffisamment dimensionnées notamment de type « fibre optique », par la pose anticipée de fourreaux.

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

Déchets ménagers

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif et mixte, pour tout projet de réhabilitation, tout changement de destination, l'emplacement retenu, défini selon les besoins de l'opération, doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

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

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La zone UA correspond à la partie du centre ancien incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable approuvé par arrêté ministériel du 22/09/1992.

Cette zone centrale dense présente un caractère urbain et architectural très affirmé. Dans cette zone, les projets de réhabilitation et de restructuration d'îlots sont privilégiés conformément aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.

Diverses interventions s'inscrivent dans le projet de requalification, telles que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Défavorisés, les opérations façades.

Les opérations intéressant la totalité d'un îlot ou d'une fraction d'îlot doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble travaillé en concertation avec la Direction de l'Urbanisme et l'Architecte des Bâtiments de France.

Les projets doivent prendre en compte l'histoire du site et s'intégrer dans le paysage, notamment en préservant la perception de l'acropole de Béziers depuis l'ouest.

Pour rappel, la zone UA est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Lieux de culte			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » :**
Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, et à la restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » et « salle d'art et de spectacle » :**
Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

ARTICLE UA-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		X
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » :**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.

Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

Les règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ne s'appliquent pas :

- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. L'intérêt patrimonial, les caractéristiques du bâti peuvent amener le service instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France à apprécier cette disposition, notamment à des fins de préservation ou de mise en valeur du patrimoine existant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

À défaut d'un plan d'ensemble intéressant la totalité d'un îlot ou d'une fraction d'îlot, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants ;
- Prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains, ou existants sur la parcelle ;
- Prise en compte de l'existence de bâtiments ou de végétaux patrimoniaux concernés par une servitude d'utilité publique visant à leur protection ou concernés par l'inventaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Groupes d'habitations ou lotissements.
- Lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et une bande de constructibilité secondaire située au-delà.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Dans la bande de constructibilité principale des parcelles d'une profondeur inférieure à 20m, les constructions peuvent être édifiées en bordure de toutes les limites séparatives.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/3 > 4 \text{ m}$).

La création, en limite séparative, d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies est admise si les façades en retour sont traitées comme les façades sur rue et éloignées de cette limite séparative conformément aux prescriptions du paragraphe ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou d'une fraction d'îlot.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci ($L = H$). Dans le cas de façades en vis à vis aveugles ou ne comportant qu'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot (pour au moins 1/3 de sa superficie). En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL :

Dans la bande de constructibilité principale telle qu'elle est définie ci-dessus, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

HAUTEUR :

La hauteur sur rue ou emprise publique comme sur cour est en tout point mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit ou l'acrotère y compris des niveaux en retrait.

La hauteur autorisée est fonction des hauteurs des constructions limitrophes, des hauteurs des constructions situées en vis à vis, des vues et perspectives et de l'intégration du projet dans le site, et en respect avec les gabarits des constructions proches.

Lorsqu'un immeuble présente des façades donnant sur plusieurs voies, la référence de hauteur est appréciée également au regard des mêmes critères appliqués sur chaque voie.

Les ouvrages de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, tours d'escaliers et d'ascenseur, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Sur toute l'étendue de la zone UA, tout ce qui constitue le décor, à savoir le sol, les trottoirs, le mobilier urbain, les constructions, les enseignes, l'éclairage public ou commercial, les plantations, les boutiques et commerces, doit s'intégrer dans le site urbain.

Les constructions existantes et protégées doivent, à l'occasion de leur restauration ou de leur transformation, retrouver leur aspect d'origine.

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site urbain et conformes au nuancier de la ville.

Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et à celle des immeubles qui les entourent en particulier.

Sont interdits le fibrociment ondulé, l'ardoise en fibrociment ou en matière synthétique, la tuile mécanique (quelle que soit sa nature), les ardoises (à part certains cas particuliers pouvant faire l'objet d'une autorisation spéciale à donner par les services compétents), les imitations de matériaux destinés à être enduits en façade (fausses briques, faux pans de bois).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents dans un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux (pierre apparente en général) que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Dans l'ensemble de la zone UA, tout projet de façade nouvelle devra être présenté dans son environnement, c'est-à-dire avec les relevés précis des deux immeubles mitoyens et, selon l'avis du service instructeur, tout document permettant d'apprécier les vues et les perspectives.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre des opérations intéressant la totalité d'un îlot, les espaces libres doivent représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain support de l'opération.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans le cadre des opérations de restructuration d'îlots prévoyant la création de nouveaux logements, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. La réalisation de places de stationnement en souterrain devra être privilégiée.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE :

La zone UB correspond aux premières extensions du centre historique de Béziers sur sa partie Est et également sur la rive droite de l'Orb. Elle intègre également le quartier de la gare ainsi que les ZAC de l'Hours et Quai Port Neuf.

Il s'agit de quartiers marqués par une forte mixité des fonctions urbaines où l'identité urbaine et architecturale est forte, souvent caractérisée par un fonctionnement en îlot. Cette zone UB comprend de nombreux édifices classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, ainsi que des bâtiments remarquables pour des motifs historique et architectural, à mettre en valeur.

La zone UB comprend en outre plusieurs secteurs :

- un secteur UBi qui correspond au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Orb.
- un secteur UB1 soumis à OAP qui correspondent à l'îlot Quai Port Notre Dame, l'îlot Quai Port Neuf et l'îlot Duguesclin.
- plusieurs secteurs UBZ1, UBZ2 et UBZ3 qui correspondent au périmètre de la ZAC de l'Hours localisée au pied de la ville historique.
- Un secteur Ubpem pour le projet de Pôle d'Echanges Multimodal de la gare de Béziers.

Pour rappel, La zone UB est partiellement concernée par des risques d'inondation et de mouvements de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Lieux de culte			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » :**

Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail et à la restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » et « salle d'art et de spectacle » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

▪ **Conditions particulières applicables au secteur UBi :**

Toute nouvelle construction est autorisée dans le secteur UBi sous réserve d'être conforme avec le règlement du PPR en vigueur et au tableau des destinations ci-avant.

▪ **Conditions particulières applicables au secteur UB1 :**

Toute nouvelle construction devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

▪ **Conditions particulières applicables au secteur UBpem :**

Dans le sous-secteur UBpem, seules les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public » sont autorisées.

ARTICLE UB-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		X
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

▪ **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

- Les règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ne s'appliquent pas :
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. L'intérêt patrimonial, les caractéristiques du bâti peuvent amener le service instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France à apprécier cette disposition, notamment à des fins de préservation ou de mise en valeur du patrimoine existant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Au sein de la zone UB, l'implantation des constructions sera obligatoirement à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Toutefois :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Dans ce cas une clôture peut être implantée à l'alignement.
- Sur une voie de largeur inférieure à 6 mètres ou si l'éclairage de locaux situés en vis-à-vis sur une voie étroite l'exige, l'implantation de la construction ou d'une partie de la construction à au moins 3 mètres de l'axe de la voie peut être imposée.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises les ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Au sein de la zone UB, l'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance égale à la hauteur maximale de la construction divisée par 3, sans être inférieure à 3m : $D=(H/3) \geq 3m$

Des dispositions particulières peuvent être autorisées :

- si le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une partie significative d'un îlot,
- si le projet intéresse une unité foncière égale ou supérieure à 1 000 m².
- si le projet répond aux exigences d'un parti architectural
- si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de maintenir des vues sur des éléments architecturaux ou paysagers.
- Si des contraintes techniques de réalisation particulière dument justifiées l'imposent
- Pour les parties de constructions situées en dessous du terrain naturel qui peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBz1, UBz2, UBz3 où cet article n'est pas réglementé :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H$).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures ($L = H/2$).

EMPRISE AU SOL :

En secteur UBZ1, UBZ2 et UBZ3 l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour les autres secteurs :

L'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération uniquement dans le cadre de démolition/reconstruction et de construction neuve. Dans le secteur Duguesclin-Brisson concerné par une OAP, l'emprise au sol pour l'îlot 3 est limitée à 40 %.

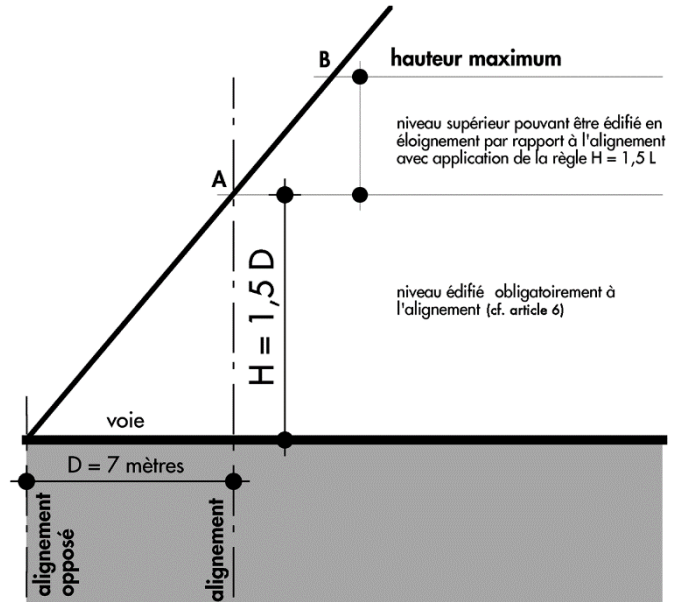
HAUTEUR :

La hauteur maximale des constructions doit être égale à une fois et demie la largeur de la voie augmentée éventuellement d'un étage en retrait de la façade sur rue.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser sensiblement la hauteur des immeubles les plus courants de la rue concernée.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 m comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

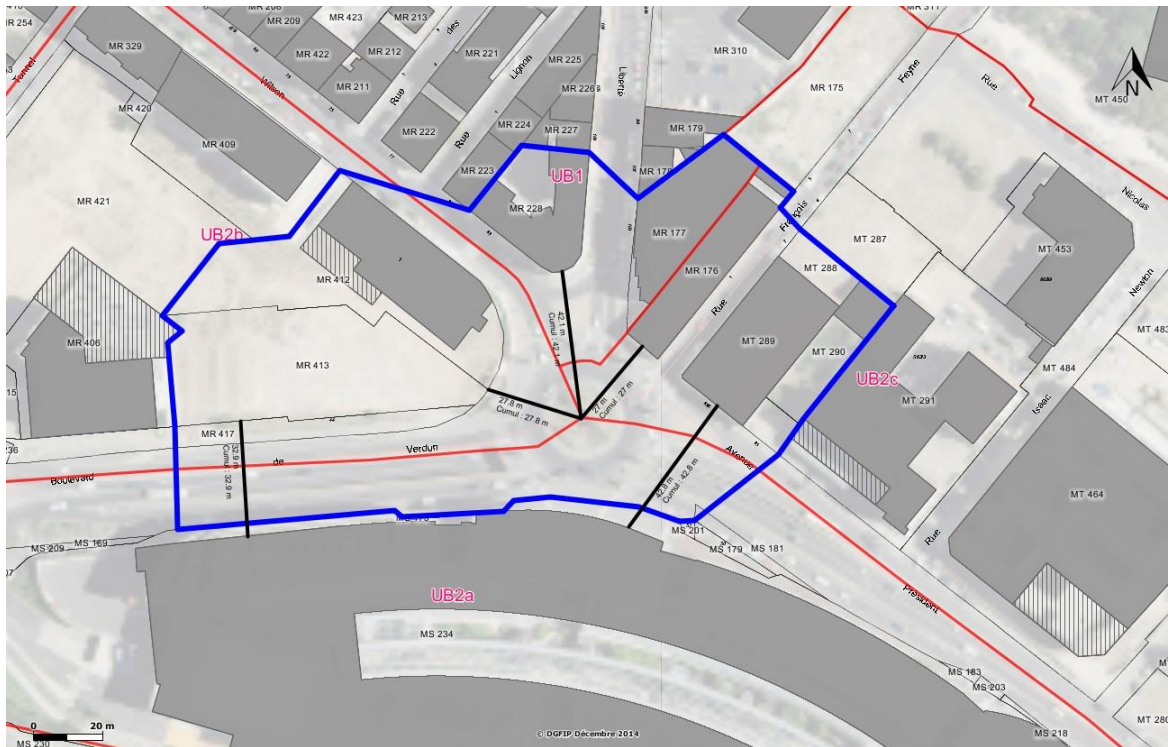


De plus, dans le secteur Duguesclin Brisson concerné par l'OAP, les hauteurs de constructions ne doivent pas dépasser :

- Ilot 1 : R+5 + attique depuis le Boulevard Duguesclin
- Ilot 2 : R+5 + attique depuis le Boulevard Duguesclin
- Ilot 3 : R+2

Dans les sous-secteurs de la ZAC de l'Hours :

- **Dans le secteur UBz1**, la hauteur maximale des constructions est limitée à la cote 42 m NGF
- **Dans les secteurs UBz2**, la hauteur des constructions est limitée à 21mètres, à 25 mètres pour les immeubles implantés le long de l'avenue de Verdun et à 30 mètres pour les immeubles donnant sur le giratoire-Place de l'Hours (identifiés sur le plan de zonage)
- **Dans le secteur UBz3**, la hauteur des constructions est limitée à 25 mètres et à 30 mètres pour les immeubles donnant sur le giratoire-Place de l'Hours (identifiés sur le plan de zonage)



ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures...

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue.

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction et d'une construction nouvelle, un espace vert devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de la surface de l'unité foncière, support de l'opération.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre / 4 places.

Dans les secteurs UBz1, 2 et 3, des adaptations aux règles ci-dessus peuvent être autorisées si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants et/ou si des raisons techniques l'exigent au regard de la configuration de l'unité foncière.

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs UBz1, 2, 3, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour véhicules automobiles par tranche de 80 m² de surface de plancher ; un local affecté au stationnement des vélos, d'une surface de 0,50 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher, devra être réalisé avec une surface globale minimum de 15 m².
- Pour toutes les autres destinations autorisées au sein de la zone, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins de toutes les activités.

Dans les autres secteurs :

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	1 place par logement créé pour le collectif et 2 pour l'individuel	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Dans tous les sous-secteurs : 60% de la surface de plancher En UB1 : 1 place de stationnement / 60m² de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hôtels	1 place / 3 chambres	Sans objet
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
		Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de	

		places)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel
	Bureau	Dans tous les sous-secteurs : 60% de la surface de plancher En UB1 : 1 place de stationnement / 60m² de la surface de plancher 1 place / 100m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PREAMBULE :

La zone UC englobe l'ensemble des quartiers péricentraux de Béziers caractérisés par un tissu urbain dense à moyennement dense (plus de 30 logements / hectare) à dominante d'habitat collectif (continu et discontinu) et d'habitat individuel groupé.

La zone UC présente une grande mixité de fonctions urbaines (habitat, services, activités diverses et grands équipements) et de typologies de logements.

Pour rappel, la zone UC est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

La zone UC comprend également :

- **un secteur UCi** qui correspond aux quartiers impactés par le Plan de Prévention des risques inondation en rive droite de la vallée de l'Orb.
- **un secteur UC1** qui correspond au quartier de la Devèze.
- **Un secteur UC2** qui correspond au quartier de la Chevalière.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Lieux de culte			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et à la restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à :**

- 300 m² pour l'artisanat
- 200 m² pour le commerce de détail

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » et « salle d'art et de spectacle » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux et artisanaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux activités commerciales et artisanales comprises dans la zone.

▪ **Conditions particulières applicables au secteur UCi :**

Toute nouvelle construction autorisée dans la zone UC est autorisée dans le secteur UCi sous réserve d'être conforme avec le règlement du PPR en vigueur.

ARTICLE UC-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		X
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

ARTICLE UC-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de logements sociaux, à destination d'habitation.
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de logements sociaux, à destination d'habitation.
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue soit à un retrait minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.
- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des implantations dans la bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admises.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises les ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures...).
- Pour garantir une bonne visibilité ou la sécurité publique, un retrait par rapport à l'alignement de la voie peut être imposé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation des constructions se fera soit :

- en limite séparative
- ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 3 \text{ m}$).

Des dispositions particulières peuvent être autorisées :

- si le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une partie significative d'un îlot,
- si le projet intéresse une unité foncière égale ou supérieure à 4 000 m².
- si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant
- si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

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

EMPRISE AU SOL :

Dans les secteurs UC et UC1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

Dans le secteur UC2, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

En secteur UCi, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération et doit respecter le règlement du PPRI.

HAUTEUR :

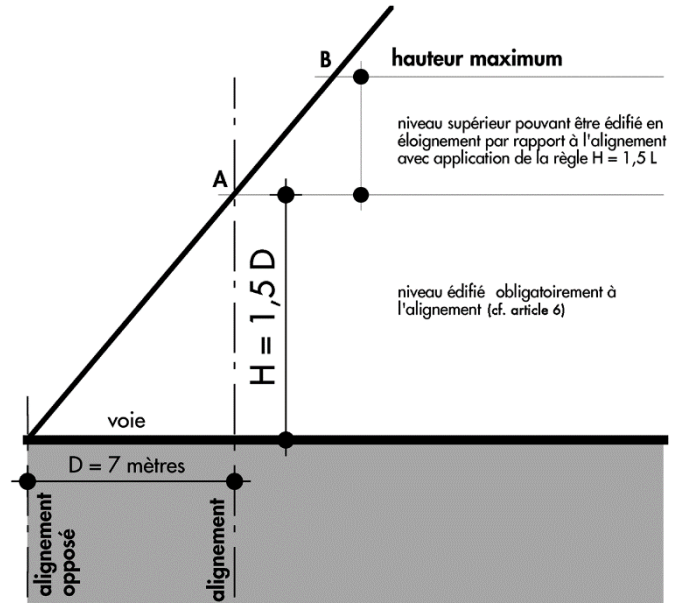
La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie augmentée éventuellement d'un étage en retrait de la façade sur rue.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 m comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privé).

La hauteur est limitée à :

- 15 m dans le secteur UC1 ;
- R+2 + attique sur le boulevard de Genève dans le secteur UC2 et R+2 sur le reste du secteur UC2;
- 12 m dans le reste de la zone à l'exception des voies suivantes : le long du boulevard Président Kennedy, du boulevard des Maréchaux, du boulevard de Genève, du boulevard Injalbert, de la route de Pézenas, de l'avenue Rhin Danube, de l'avenue Georges Clémenceau, de l'avenue Saint Saëns, de l'avenue Emile Claparède, de l'avenue Pierre Verdier et de l'avenue Jean Moulin.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant.



ARTICLE UC-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures...

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénatura-tion des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue.

ARTICLE UC-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 10% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et plantés d'essences végétales locales.

Dans le secteur UC2, au moins 20% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservée en pleine terre et plantée d'essences végétales locales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, un espace vert d'un seul tenant devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de la surface de l'unité foncière, support de l'opération.

ARTICLE UC-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans le cadre d'opération d'ensemble comportant plusieurs constructions, il est exigé :

- une place de stationnement visiteur pour véhicules par tranche de 4 logements.

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	1.5 place par logement à usage d'habitation collective 2 places par logement à usage d'habitation individuelle	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m ² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place / 3 chambres	Sans objet
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		

		Autres équipements recevant du public	
Autres secteurs tertiaire	activités des secteurs secondaire ou	Entrepôt	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel
		Bureau	60% de la surface de plancher 1 place / 100m ² de surface de plancher

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

PREAMBULE :

La zone UD englobe l'ensemble des quartiers péricentraux de Béziers caractérisés par un tissu urbain globalement peu dense à dominante d'habitat individuel (groupé et discontinu). Ces quartiers correspondent aux extensions récentes de la ville.

Pour rappel, la zone UD est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Tout projet devra respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur qui sont annexées au présent règlement.

La zone UD comprend quatre secteurs :

- **Le secteur UDi**, lié aux quartiers peu denses soumis au risque d'inondation.
- **Le secteur UD1** comprenant les quartiers à l'ouest de l'Orb, proche de la rocade ouest, à l'est de la voie ferrée Neussargues au sud de la rocade nord.
- **le secteur UD2** correspondant aux quartiers du Cayrou et de Fonsérannes, quartiers marqués par une densité urbaine moins forte et par une présence végétale plus importante.
- **le secteur UD3a** correspondant aux quartiers de Montimas inscrits dans un environnement plus naturel et champêtre non desservis par l'assainissement collectif.
- **Des secteurs UD1a, UD2a** non desservis par l'assainissement collectif.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

En secteur UD3a, seules sont admises les sous destinations suivantes :

- Logement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

En zone UD3a, une seule habitation est autorisée par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

Pour les unités foncières ou parcelles déjà bâties, seules les extensions ou annexes sont autorisées.

Pour les autres secteurs, voir le tableau et limitations ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Lieux de culte			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Hébergement » et « salle d'art et de spectacle » :**

Ces sous-destinations ne sont pas autorisées en secteur UDi, UD2, UD2a et UD3a.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et à la restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à :**

- 300 m² pour l'artisanat.
- 200 m² pour le commerce de détail.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux et artisanaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux activités commerciales et artisanales autorisées dans la zone.

▪ **Conditions particulières applicables au secteur UDi :**

Toute nouvelle construction autorisée dans la zone UD est autorisée dans le secteur UDi sous réserve d'être conforme avec le règlement du PPR en vigueur.

ARTICLE UD-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		Uniquement UD1
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol », uniquement dans le secteur UD1 :**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

ARTICLE UD-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Au sein des secteurs UD1, UD1a et UDi, l'implantation des constructions se fera soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue soit à un retrait minimale de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.
- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle.

Dans la bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis les saillies non fermées, les balcons, les escaliers extérieurs, les auvents sans appui ainsi que les débords de toiture sont autorisés dans la limite maximum de 1 mètre.

Une distance par rapport à l'alignement de la voie peut être imposée pour des raisons de visibilité ou de sécurité publique.

Dans les secteurs UD2 et UD2a, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle.

Dans le secteur UD3a, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative. Un dispositif coupe-feu sera exigé pour toutes constructions à usage d'entrepôts ou d'artisanat.
- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 3 \text{ m}$).

Des dispositions particulières peuvent être autorisées :

- si le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une partie significative d'un îlot,
- si le projet intéresse une unité foncière égale ou supérieure à 4 000 m².
- si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant.
- lorsque le projet concerne la transformation d'un toit terrasse en toit tuiles deux pans pour les maisons individuelles déjà existantes. Dans ce cas, seul un retrait de 3 m est imposé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

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

EMPRISE AU SOL :

Dans le secteur UD1, UD1a et UDi, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

Dans les secteurs UD2, UD2a, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

Dans les secteurs UD3a, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

HAUTEUR :

Dans le secteur UD1, UD1a et UDi, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs UD2, UD2a et UD3a, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions dans le but de former une unité architecturale.

ARTICLE UD-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures...

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue.

ARTICLE UD-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UD1, UD1a, au moins 20% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.

Dans le secteur UD2, UD2a, au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.

Dans le secteur UD3a et UDi au moins 50% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, un espace vert devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de la surface de l'unité foncière, support de l'opération.

ARTICLE UD-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans le cadre d'opération d'ensemble comportant plusieurs constructions, il est exigé :

- une place de stationnement visiteur pour véhicules par tranche de 4 logements.

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	1.5 place par logement à usage d'habitation collective 2 places par logement à usage d'habitation individuelle	Voir dispositions communes

Commerce et activité de service	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hôtels	1 place / 3 chambres	Sans objet
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil	

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

PREAMBULE :

La zone **UZ** englobe trois ZAC à dominante d'habitat en cours de réalisation qui se traduit dans le PLU par la mise en place de trois secteurs :

- **un secteur UZ1** correspondant à la ZAC du Frigoulas, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de services et d'activités en frange de la zone commerciale existante. Toute demande de permis de construire sera préalablement visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC, garant du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
- **un secteur UZ2** correspondant à la ZAC de Bastit : Il correspond à la 3ème tranche de l'opération d'ensemble de la ZAC de Bastit, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de commerces, de bureaux, de services et d'activités. Toute demande de permis de construire sera préalablement visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC, garant du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
- **un secteur UZ3** qui correspond à la ZAC de la Courondelle créée par DCM en date du 29 juillet 2003 et 3 sous-secteurs :
 - **UZ3a** : destiné à accueillir sur ce coteau un nouveau quartier d'habitat, avec les dessertes et les équipements de la vie quotidienne, en prolongement de la zone résidentielle existante
 - **UZ3b** : destiné à aménager l'entrée en ville de la route de Bédarieux (RD909) avec la possibilité d'installer des programmes mixtes composés d'équipements de services, de petits commerces et des logements
 - **UZ3c** : destiné à créer un vaste espace public à dominante végétale le long de la rocade Nord et sous la ligne électrique HT, ouvert sur l'urbanisation voisine, avec en pied de coteau l'aménagement d'une série de bassins paysagers pour la rétention des eaux pluviales

Dans le secteur **UZ3** toute demande de permis de construire sera préalablement visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC garant du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères

Les secteurs **UZ1** et **UZ2** sont partiellement concernés par le risque mouvement de terrain et inondation.

Pour rappel, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZ-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Dans le sous-secteur UZ3c :

Seul sont autorisés les équipements publics.

Dans les autres secteurs et sous-secteurs :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Lieux de culte			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » :**

Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail et à la restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » et « salles d'art et de spectacles » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destinations « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

ARTICLE UZ-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		X
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » :**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

ARTICLE UZ-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet

Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit être conforme au plan de vente établi par l'aménageur.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas) et le secteur UZ2 (ZAC de Bastit)

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le recul permet une continuité de volume et un alignement de la construction projetée avec un bâtiment voisin ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant ;
- lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant ;
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement
- lorsque des raisons de visibilité ou de sécurité publique l'imposent.

Dans la marge de recul, les balcons, emmarchements, terrasses, etc, sont autorisés sur une profondeur maximum de 1m.

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0.60m pourront être positionnées à minima à 1 mètre des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle)

L'alignement est constitué selon le cas par :

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

Afin de garantir un caractère urbain le long des voies et emprises publiques :

- l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas réglementée par un recul minimal : il est possible de construire soit à l'alignement, soit avec des reculs prenant en compte des sujétions d'adaptation au sol et de la composition urbaine et paysagère de chaque programme ;
- l'implantation des constructions doit prendre en compte un caractère principalement de bâti continu, des décrochements et des interruptions étant admis dans le cadre du plan de composition établi sur la totalité d'un îlot ;

- en secteur UZ3a, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du secteur UZ3c, dans le cas où les accès véhicules ne sont pas prévus par une voie en contre-allée de l'espace piétonnier public.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas) et UZ2 (ZAC de Bastit)

L'implantation des constructions se fera soit :

- en limites séparatives dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement,
- ou en retrait de la limite séparative dans les conditions suivantes :

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m² :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 3 \text{ m}$).

Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 600 m² :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 4 \text{ m}$).

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0.60m pourront être positionnées à minima à 1 mètre des limites séparatives.

Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle)

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

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximale d'1 mètre.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique ou inférieur ;
- lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 3,5 mètres de hauteur maximale en limite séparative ;
- lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les programmes d'habitats individuels groupés ou superposés, les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit avec un recul minimal de 1,40m en tout point lorsque la construction ne présente pas d'ouvertures face à ladite limite.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Dans le secteur UZ1 (ZAC de Frigoulas) :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez de chaussée de garages ou d'annexes telles que buanderie, abri bois, local de rangement, piscine et local piscine, etc... d'une hauteur maximale de 4 mètres.

Uniquement dans le secteur UZ2 (ZAC de Bastit) :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et sans être inférieure à 3 mètres ($L = H \geq 3m$).

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L = H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que buanderie, abri bois, local de rangement, piscine et local piscine, etc... d'une hauteur maximale de 4 mètres, ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale

Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle) :

Non réglementé

EMPRISE AU SOL :

Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas), l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain pour les parcelles $\geq 500m^2$, et 60% pour les parcelles $< 500m^2$.

Dans les secteurs UZ2 (ZAC de Bastit) et UZ3 (ZAC de la Courondelle), l'emprise au sol n'est pas réglementée.

HAUTEUR :

Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas):

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, un étage supplémentaire est autorisé dans la limite de la surface de plancher autorisée sur une emprise au sol maximale du bâtiment de 35%.

Pour les autres destinations, la hauteur ne peut excéder 11 mètres.

Dans le secteur UZ2 (ZAC de Bastit):

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions dont la toiture est en tuiles, et 6 mètres à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse.

La hauteur des constructions à usage d'habitation collective à usage d'habitation ne peut excéder 15 mètres au faîtage pour les constructions dont la toiture est en tuiles, et 12 mètres à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse.

Pour les autres destinations, la hauteur des constructions ne peut excéder 15m au faîtage pour les constructions dont la toiture est en tuiles et 12m à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerces et d'activités de services, une hauteur d'1m supplémentaire peut être autorisée.

Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle):

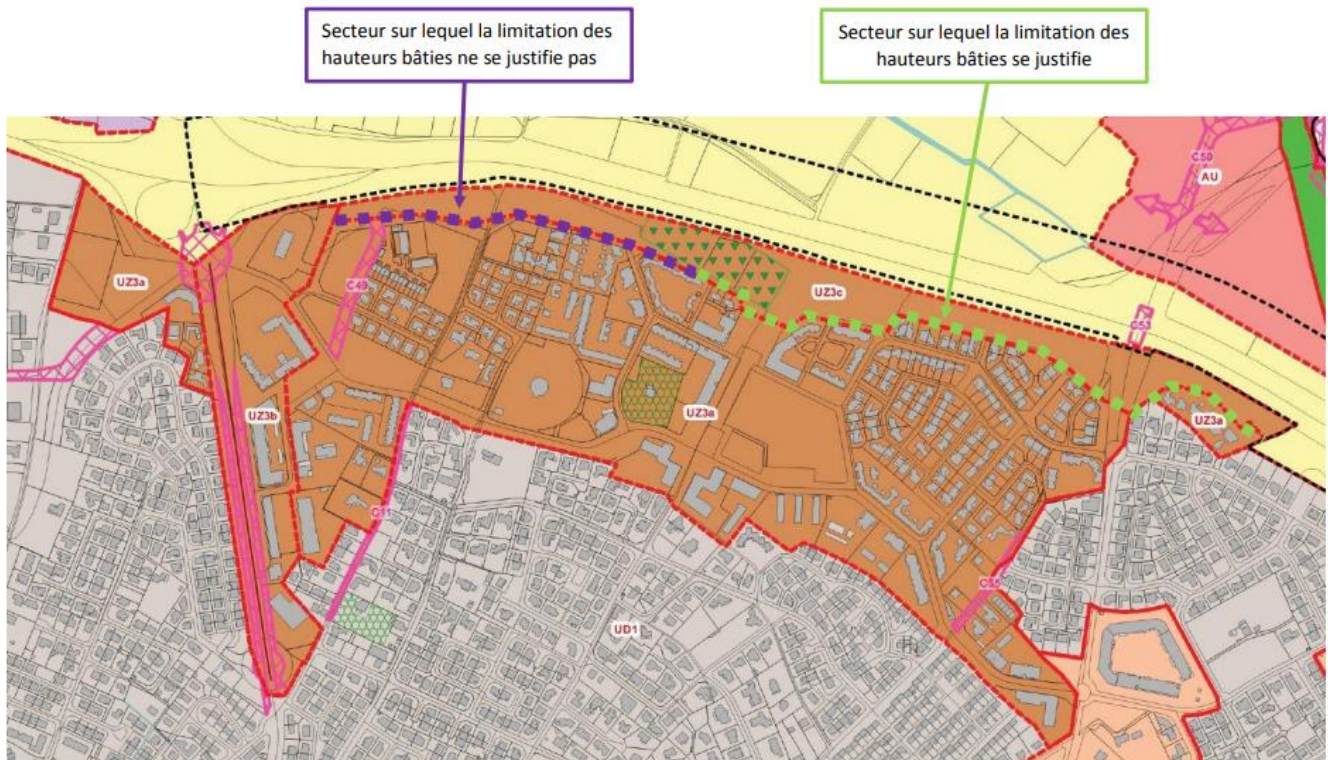
Hauteur maximale mesurée au faîtage

Dans l'ensemble de la zone, un dépassement de 1 mètre est admis lorsque la hauteur déterminée comme indiquée ci-dessous ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

La hauteur maximale des équipements publics n'est pas réglementée.

Dans le secteur UZ3a

- en bordure de la voie Ernest HEMINGWAY, la hauteur maximale des constructions est de 14 mètres pour les toits en pente et de 12 mètres pour les toits en terrasse ;
- pour les constructions implantées en première ligne sur la bordure du secteur UZ3c en bordure des bassins de rétention, la hauteur maximale est fixée à 5,50 mètres selon schéma ci-dessous ;



- pour le reste du secteur, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres. Cependant, une hauteur supplémentaire de 3 mètres sera autorisée sur une emprise maximale des bâtiments de 35 % sans pour autant augmenter la surface de plancher autorisée.

Dans le secteur UZ3b

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

ARTICLE UZ-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GENERALES :

Il conviendra de se référer aux prescriptions particulières incluses dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de chaque ZAC ou la fiche d'ilot correspondante.

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures...

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

CLOTURES

Dans les secteurs UZ1 (ZAC du Frigoulas) :

Clôtures sur rue :

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,60 m et sera composée par un mur plein enduit de teinte Blanc G00 nuancier Parexlanko ou Blanc nuancier PRB.

Exceptionnellement dans le cas de terrain en pente ou d'une voirie en pente, la hauteur de la clôture sur voie sera d'une hauteur fixe de 2.00m à partir de niveau du domaine public (trottoirs, espaces verts, stationnements...).

Dans le cas de terrain en pente, l'arase sera horizontale et rythmée de ressauts d'une hauteur fixe de 40 cm. Le mur sera compris entre 1,60 m et 2,00 m de haut maximum.

Aucune surélévation supplémentaire ne sera tolérée en cas d'apport de terre (remblai).

Clôtures en limites séparatives :

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un mur enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,60m ou d'un soubassement maçonné surmonté d'un grillage de 1.20m doublé d'une haie vive.

Dans le cas de terrain en pente, l'arase sera horizontale et rythmée de ressauts d'une hauteur fixe de 40 cm. Le mur sera compris entre 1,60 m et 2,00 m de haut maximum.

En cas de parking privatif jointif d'un autre parking privatif sur la propriété voisine, il est autorisé d'établir un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1.60m, enduit sur les deux faces, entre ces 2 parkings, tout en respectant un retrait de 1m par rapport à la voie afin de faciliter les manœuvres d'entrées et de sortie.

Dans le secteur UZ2 (ZAC de Bastit) :

Clôtures sur rue :

Elles sont constituées d'un mur plein d'une hauteur unique de 1,60m et seront obligatoirement doublées par une haie végétale.

La clôture devra être réalisée simultanément à la maison.

En cas des voies en pente nécessitant un mur avec ressauts : il sera réalisé autant de ressauts que nécessaire, sous condition que ces derniers aient pour hauteur maximum 40 cm. La hauteur du mur (1,60m) sera respectée à mi-distance entre deux ressauts et/ou au centre linéaire maximum de 10m.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m dont 1,20 m maximum de mur bahut surmonté d'un grillage sauf convention contraire entre voisins sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du Code civil.

Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle) :

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur l'alignement des voies par rapport aux emprises publiques auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté de grilles à barreaudage vertical. Dans le cas d'un dénivelé entre la voie et la parcelle, ce dispositif pourra être adapté pour aménager des murs de soutènement. Ils

pourront être surélevés jusqu'à une altitude ≤ 0.40 m au-dessus du niveau de la crête du talus naturel et seront surmontés de grilles à barreaudage vertical.

Les clôtures le long des voies périphériques à la ZAC pourront être en grillage métallique de couleur grise et constituées de panneaux rigides en treillis soudé.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres dont 1,20 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage.

ARTICLE UZ-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas) :

Pour la conception des espaces extérieurs de tout programme de plus de 10 logements, il est nécessaire d'avoir recours à un paysagiste.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de la superficie de chaque parcelle constructible. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée. Les espaces libres sont constituées des surfaces hors emprises bâties.

Il est exigé 1 arbre sur la partie avant de la parcelle laissée libre en limite avec l'espace public, 1 arbre sur la partie arrière jardin, ainsi qu'un arbre de haute tige par 100m² restant de terrain libre de construction.

Dans le secteur UZ2 (ZAC de Bastit) :

Pour la conception des espaces extérieurs de tout programme de plus de 10 logements, il est nécessaire d'avoir recours à un paysagiste.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de la superficie de chaque parcelle constructible. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée et entretenue. Les espèces choisies se porteront sur des essences locales adaptées à la sécheresse.

L'espace entre la RD 612 et le bâtiment sera traité en espace vert planté de massifs arbustifs et entretenu. Dans cet espace visible depuis la RD612, les aires de stockage ne sont pas autorisées.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les cours de manœuvre ou de stockage seront obligatoirement masquées par une clôture végétale formant écran, protégeant des vues extérieures.

Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle) :

Les espaces libres comprennent :

- les chemins piétonniers,
- les placettes et mail,
- les espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres seront plantés.

ARTICLE UZ-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement et/ou groupe d'habitation), un stationnement visiteur sera aménagé sur les parties communes.

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	1 place par tranche de 80 m² de SDP par logement à usage d'habitation collective 2 places par logement à usage d'habitation individuelle	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hôtels	1 place / 3 chambres	Sans objet
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction	

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

UZ-8 ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle) :

Accès

Accès des lots en bordure du secteur UZ3c

Les lots privatifs de construction implantés en bordure du secteur UZ3c devront être desservis :

- soit par des accès pour véhicules donnant sur une voie carrossable ouverte à la circulation publique, en contre-allée bordant l'espace piétonnier public,
- soit par des portillons piétons donnant sur une allée mixte piétons/vélos bordant l'espace piétonnier public.

Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Voirie publique

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile pouvant être classée dans le domaine public est de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Voirie privée

Les voies non ouvertes à la circulation publique ne devront pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres et devront dans tous les cas satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

UZ-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGv

PREAMBULE :

La zone UGv est réservée pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UGv-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Seuls les logements de gardiennage en lien avec l'activité d'aire d'accueil des gens du voyage sont autorisés.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Ces derniers sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UGv-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs		X

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- **Conditions applicables à l'occupation « Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs » :**

Est autorisé le stationnement de caravanes et les résidences mobiles de loisirs en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UGv-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet

Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UGv-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques communales ou privées, et 75 mètres de l'axe de la route départementale 909 ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions devront s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 4 \text{ m}$).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Non réglementé

EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

HAUTEUR :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UGv-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions neuves, et toute extension présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec l'environnement.

CLOTURES

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement.

ARTICLE UGv-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE UGv-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

PREAMBULE :

La zone UX et ses secteurs décrits ci-après sont dédiés aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces,) et aux services associés.

Cette zone regroupe des activités présentant un risque de nuisances importantes vis-à-vis de la fonction résidentielle

La zone UX à vocation économique comprend en outre dix secteurs :

- Le secteur UX1 à vocation principale commerciale et de services
- Le secteur UX2 à vocation économique et industrielle pour le secteur de la Cameron
- le secteur UXi à vocation économique et soumis aux risques d'inondation
- le secteur UXz1 à vocation économique de la ZAC Béziers Ouest 1
- le secteur UXz2 à vocation économique de la ZAC de Mercorent
- le secteur UXz3 à vocation économique de la ZAC Bastit 1ère et 2ème tranches
- le secteur UXz4 à vocation économique de la ZAC de la Méridienne
- le secteur UXh à vocation hôtelière et touristique
- le secteur UXha à vocation hôtelière et touristique et non desservi par l'assainissement collectif
- le secteur UXc au sein de la zone du Capiscot afin d'autoriser une hauteur plus importante
- le secteur UXa non desservi par l'assainissement collectif

Pour rappel :

- La zone UX et ses secteurs sont partiellement concernés par les risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.
- La zone UX et ses secteurs sont également partiellement concernés par les risques technologiques des sites Gazechim - SBM Formulation et du site des Entrepôts des consorts Minguez. Les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Technologiques en vigueur sont annexées au présent règlement.
- La zone UXi est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées au présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs			x
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « logement » :**

Les constructions à usage de logement et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 80 m².

En zone Uxa, le long de la RD 609, les logements de fonction ne pourront être orientés en direction de la RD 609 mais devront s'ouvrir à l'arrière.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « hôtels » et « Autres hébergements touristiques » :**

Les hôtels et les autres hébergements touristiques ne sont autorisés qu'au sein des secteurs UX1, UXh et Uxha.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :**

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés à condition d'être en lien avec l'activité de la zone.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « industrie » :**

L'industrie est interdite au sein des secteurs UX1, UXh, UXha, UXz3 et UXz4.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :**

La surface de plancher à usage d'artisanat et de commerce de détail est règlementée pour les zones suivantes :

Zone	Surface de plancher maximale applicable à la sous-destination « Artisanat »	Surface de plancher maximale applicable à la sous-destination « Commerce »
UX, UXc et UXi	15 000 m ²	500 m ²
UXa	5000 m ²	200 m ²
UXZ1 (ZABO):	10 000 m ²	200 m ²
UXZ2 (Mercorent) :	10 000 m ²	500 m ²

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » :**

Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées uniquement dans la zone du Capiscot

▪ **Conditions particulières applicables au secteur UXz1 (ZAC Béziers Ouest) :**

Le secteur UXz1 est divisé en deux sous-secteurs dénommés ZA et ZB identifiés sur le plan de zonage.

Les constructions doivent respecter la vocation de chaque sous-secteur à savoir :

- le secteur ZA est destiné à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, bureau, services, d'hôtellerie et de restauration et de stockage.
- le secteur ZB est destiné à l'implantation d'activités de bureau, de service, d'industrie et de stockage.

▪ **Conditions particulières applicables au secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :**

Le secteur UXz2 est divisé en trois sous-secteurs dénommés ZA, ZB et ZC identifiés sur le plan de zonage.

Les constructions doivent respecter la vocation de chaque sous-secteur à savoir :

- le secteur ZA est destiné à l'accueil d'activités de service avec une clientèle, d'activités artisanales et commerciales implantées en bordure d'axes de circulation importants (RD909, rocade Nord) et situées dans des espaces sensibles, sur le plan paysager notamment ;
- le secteur ZB est destiné prioritairement à l'implantation d'activités artisanales et commerciales et d'activités de service avec clientèle ;
- le secteur ZC est destiné prioritairement à l'implantation d'activités artisanales, commerciales voire industrielles et d'activités de service avec clientèle.

Le programme d'accueil de la ZAC devra tendre à consacrer au minimum 70 % de la superficie foncière à des activités de production, de recherche, d'innovation ou de services aux entreprises. Le solde pourra être consacré à des fonctions complémentaires, notamment des activités de services avec clientèle.

- **Conditions particulières applicables aux secteurs UXz1 ZAC Béziers Ouest 1, UXz2 ZAC de Mercorent et UXz4 ZAC de la Méridienne :**

Toute demande de permis de construire sera préalablement visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC, garant du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

ARTICLE UX-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		x
Autres dépôts de matériaux ou matériels		x
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		x
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs		x

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone sous réserve d'en limiter l'impact paysager et d'être conforme au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables aux occupations « Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés » et « Autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

- **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention et dans la zone UXZ1-ZB.

- **Conditions applicables à l'occupation « Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs » :**

Cet usage des sols est autorisé uniquement en secteur UXa, dans le cadre d'une activité de gardiennage située à plus 100 m du bord d'une route départementale.

ARTICLE UX-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit être conforme au plan de vente établi par l'aménageur.

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone, sauf les secteurs UXz1, UXz2 et UXz4 :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises ou imposées :

- en bordure des voies classées à grande circulation (cf. dispositions communes)
- lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou l'extension avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci,
- en bordure de certaines emprises publiques (voie ferrée, voie d'eau, etc.).
- en bordure de la RD 64, l'implantation se fera avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- en bordure de la RD 609, l'implantation se fera avec un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 (ZA-ZB) :

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cependant, en bordure de la RD 612, l'implantation se fera avec un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :

En limite de la RD909 et de la rocade Nord, les constructions seront implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie.

En bordure des voies extérieures à la ZAC, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement de ces voies au moins égale à la hauteur des bâtiments, sans être inférieure à 6 mètres. Les constructions édifiées en limite de la RD909 et de la rocade Nord doivent respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

En bordure des voies et espaces publics internes à la ZAC, les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites de la ZAC, le recul des constructions doit être au moins égal à 6 mètres.

Dans le secteur UXz4 (ZAC de la Méridienne) :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 12 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent :

- être imposées : une zone de recul non constructible est fixée à 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute A 75 et de son aire de péage. Cette zone de recul est fixée sur le barreau de la Devèze, à 20 ou 70 mètres selon le tronçon.
- être admises, les constructions de type abri à condition d'être nécessaire au contrôle de l'accès et au fonctionnement de l'activité et à raison d'un abri par lot. Situé entre la voie et la limite de recul de 6 mètres, il devra être composé avec le portail d'entrée au lot.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au sein de la zone UX et dans les secteurs UXa, UXc, UXi et UXz2 et UXha :

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Cette distance minimale de 5 mètres peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu, etc.)

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

Dans le secteur UX1 :

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Cette distance minimale de 5 mètres peut être supprimée dans les cas suivants :

- dans les opérations d'ensemble et les lotissements, à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- lorsque ces constructions peuvent être adossées à un bâtiment existant sur le fond voisin de gabarit sensiblement égal ou inférieur ;
- lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 3,5 mètres de hauteur en limite séparative.
- lorsque le projet permet de former une unité architecturale avec la construction existante en considération du paysage environnant

Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 (ZA-ZB) :

En limite de ZAC et en limite commune avec le secteur ZB, les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés :

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

Dans le secteur UXz3 (ZAC de Bastit) :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :

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

Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés :

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

Dans le secteur UXh :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXz3 (ZAC de Bastit)

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

Toutefois, cette distance peut être réduite lorsqu'il s'agit de répondre aux exigences fixées par une autre législation ou dans le cadre d'une zone technique.

Dans le secteur UXz3 (ZAC de Bastit)

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

4/ EMPRISE AU SOL :

Au sein de la zone UX et des secteurs UXa, UXi, UXc et UXha :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UX1 :

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

Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :

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

Dans le secteur UXz3 (ZAC de Bastit) :

Non réglementé

Dans le secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :

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

Dans les secteurs UXh :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

5/ HAUTEUR :

Au sein de la zone UX et UXa :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 10 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

En cas de covisibilité avec la cathédrale Saint-Nazaire, la hauteur maximale sera limitée à 9 mètres.

Dans le secteur UXi :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 16 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

Dans le secteur UX2 :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 20 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 :

En secteur ZA : la hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne doit pas excéder 18 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

En secteur ZB, la hauteur maximale n'est pas réglementée pour permettre la réalisation des bâtiments, ouvrages et installations nécessaires aux procédés de fabrication et d'exploitation.

Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut excéder :

8,50 mètres et R+1 pour les constructions à usage d'habitation,

12 mètres et R+2 pour les bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux. Exceptionnellement, des hauteurs plus importantes peuvent être tolérées pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des établissements.

Pour les bâtiments réalisés sous les lignes à haute tension, une distance devra être laissée entre le faitage des constructions et les lignes selon les normes en vigueur. De même, une servitude horizontale est imposée compte tenu des contraintes liées au balancement des lignes à haute tension (distance selon les normes en vigueur).

Dans les secteurs UX1 et UXz3 :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 12 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

Dans le secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :

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

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

Dans la bande comprise entre la limite des zones de recul non constructibles et une distance de 100 mètres de l'axe des infrastructures routières (A75 et Barreau de la Devèze), la hauteur des bâtiments est fixée à 12 mètres maximum à partir de la cote moyenne du terrain naturel définie par l'aménageur de la ZAC, conformément et dans les conditions fixées par l'annexe relative à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, dit « Amendement Dupont ».

Dans le secteur UXh et UXha :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 8 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

Dans le secteur UXc :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 17 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

ARTICLE UX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ REGLES GENERALES :

Les différentes zones seront composées suivant le concept du "parc d'activités". Ce concept doit se traduire par :

- un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges),
- la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente pour l'ensemble des zones, à la fois pour les voies d'accès et pour chaque entreprise,
- une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.

Les bâtiments doivent, par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Sauf dispositions contraires définies dans les règles particulières ci-après :

- les clôtures par rapport aux emprises publiques et au limite séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ; elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, soit d'un grillage rigide et doublée d'une haie vive.

Les clôtures en limite du domaine ferroviaire doivent être de type défensif.

2/ REGLES PARTICULIERES A CERTAINS SECTEURS

Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 (ZA-ZB) :

Couleurs

Le respect de la gamme colorée d'ensemble appliquée sur la zone est fondamental et ne peut admettre ni dérogation, ni adaptation.

L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité dans une gamme de couleurs claires (en secteur ZA) ou d'ocres "Terre d'Afrique" (en secteur ZB), notamment les façades, les bandeaux et les couvertures.

En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser que des éléments graphiques de couleurs vives, de préférence bleu, vert ou jaune, pour marquer les baguettes d'angle, les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches, etc. ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

Clôtures et portails

Toute cour de service ou aire de stockage ne doit être visible depuis les voiries et espaces publics.

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

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. La hauteur des murets ne peut excéder 1,20 mètre.

Les grillages doivent être en treillis soudé de maille carrée et laqués en vert.

Toitures :

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

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

Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :

Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques harmonieuses.

Par leur architecture et leur volume, le choix des matériaux et des couleurs utilisés, par leur aspect extérieur et leurs abords végétalisés, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants comme du site.

La conception architecturale des constructions sera donc faite, dans un esprit résolument contemporain, qui évitera tout référant néo-régionaliste, ainsi que toute ostentation ou disgression esthétique pouvant s'opposer avec le paysage environnant.

Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène.

Les constructions devront être conçues dans un souci d'homogénéité même lorsque celles-ci abritent plusieurs fonctions différentes (surface commerciale, stockage, bureaux, logement de fonction, par exemple).

Les décrochés de volume seront évités, mais tolérés s'ils présentent une qualité de composition. Les petits modules de bâtiments développés sur un mode proliférant, qui présenteraient des façades très fragmentées sont interdits.

Les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des bâtiments sont autorisés, sous réserve qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles, depuis les voies d'accès, ou qu'ils soient protégés par des ouvrages bâtis ou plantés.

L'emploi des matériaux suivants ainsi que leur association est recommandé dans la mesure où leur traitement forme un tout homogène : béton, béton cellulaire, acier (charpentes et bardages), verre, faïence, textiles tendus, etc...

Les percements feront partie intégrante de l'esthétique et de la composition des façades, et seront étudiés comme tels. Les périphéries des percements seront étudiées avec soin.

Le béton pourra être brut de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

La nature la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures devront être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Les toitures pourront être exécutées en terrasses, en coques autoportantes, en bac acier galvanisé teinté ou en bac alu.

Les toitures à faible pente planes seront masquées par un relevé d'acrotère périphérique unitaire, de hauteur uniforme, sur toutes les faces du bâtiment culminant au minimum à la hauteur du faitage. Le choix de la toiture en pente importante est fortement déconseillé.

Les toitures tuiles sont interdites pour des bâtiments de superficie importante.

Les façades auront une teinte minérale, trouvant leur résonnance dans la couleur de la terre avoisinante. Par ailleurs, les couvertures seront en matériaux de couleur claire, à charge thermique réduite par opposition aux couleurs foncées.

En secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :

Plan de masse de chaque lot

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

Architecture

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

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

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

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

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

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

Energies Renouvelables (En R)

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

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

Clôtures et portails

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

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

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

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

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

Les matériaux

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

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

Les couleurs

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

ARTICLE UX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ REGLES GENERALES

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

50% des espaces libres doivent être plantés.

Dans le cas des aires de stationnement protégées par des ombrières, les arbres de haute tige qui ne pourront pas être plantés conformément à l'alinéa précédent, seront répartis sur le reste des espaces libres de la parcelle.

Les règles générales ne s'appliquent pas au sous-secteur UX2.

2/ REGLES PARTICULIERES A CERTAINS SECTEURS

Dans le secteur UX, UXi, UXc, UXa, UX1, UXz3 et UXh :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de stationnement minimum.

Dans le secteur UX2 :

Les espaces verts existants à la date d'approbation de la modification n°2.1 (octobre 2025) seront à minima maintenus.

Le long de la RD 609 et de la RD 64 :

Les fronts de parcelle en limite avec la RD609 Route de Narbonne et de la RD 64 devront être végétalisés de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage biterrois. Une attention particulière devra être portée sur l'implantation des futurs bâtiments afin de conserver les perspectives et vues remarquables sur le site de l'Acropole. Les zones de stationnement seront fractionnées par poches d'environ 500 m² (environ 20 véhicules).

Les clôtures latérales, au niveau des coupures d'urbanisation, seront constituées de haies végétales.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être régulièrement plantées d'arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre minimum pour 3 places de parking. Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la protection de ces arbres contre les chocs éventuels.

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

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

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

Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle, en privilégiant une bande de 3 mètres en bordure du domaine public.

Dans le secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :

Les espaces libres non imperméabilisés, traités en massifs végétalisés, doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle et respecter les prescriptions paysagères de l'Amendement Dupont, à savoir une bande de 20m végétalisée pour tous les lots se situant en limite de ZAC le long de l'A75 et de l'A9.

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

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

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

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

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

ARTICLE UX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	2 places par logement de fonction	Voir dispositions communes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60 % de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 4 couverts*	En fonction des besoins
	Commerce de gros	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	Non réglementé
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place / chambre**	En fonction des besoins
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Equipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	en fonction des besoins	Non réglementé
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Industrie	en fonction des besoins	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	En fonction des besoins	

- *pour les restaurants : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- **pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place par chambre. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

UX-8 ACCES ET VOIRIE

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Dans le secteur UXz1 (ZA-ZB) (ZAC Béziers Ouest 1) :

La création d'accès particuliers sur la RD 612 est interdite.

Les voies en impasse de plus de 100 mètres de longueur sont autorisées.

Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :

Accès aux lots : le nombre d'accès sera limité à un par lot, sauf si la façade sur la voirie de desserte est supérieure à 50 m, ou pour des raisons de sécurité dument justifiées. Dans ce cas, deux accès seront tolérés.

Lorsque le lot est implanté à l'intersection de deux voies, le ou les accès doivent être aménagés de manière à être le plus éloigné possible de cette intersection (10 m minimum à respecter).

En aucun cas, il ne sera créé d'accès direct sur la RD 909 et sur la rocade nord.

UX-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

PREAMBULE :

La zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, aux équipements et aux formes favorisant la diversité et la mixité urbaine.

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce du PLU opposable aux tiers.

La zone AU correspond à trois sites :

- le site des Grandes Vignes au nord de la ville de Béziers, en contact avec la ville de Boujan sur Libron
- le site de Garissou localisé entre la route de Pézenas et la route de Boujan sur Libron
- le site de Crouzette, en entrée de ville nord-est, au niveau de la route de Pézenas.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

- **Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité secteur ou macro-lot aménageable ou sur une superficie minimale de 5000 m² (mètres carrés), ou sur la superficie résiduelle de la zone AU si elle est inférieure à 1 hectare.

▪ **Conditions applicables à la destination « exploitation agricole » :**

Les constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées uniquement sur le secteur des Grandes Vignes sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :**

- **Sur les secteurs Garissou / Crouzette, la surface de plancher est limitée à :**
 - 300 m² par construction pour l'artisanat
 - 200 m² par cellule pour le commerce de détail
- **Sur le secteur des Grandes Vignes, la surface de plancher est limitée à :**
 - 10 000 m² par construction pour l'artisanat
 - 500 m² par cellule pour le commerce de détail

ARTICLE AU-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		x
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » :**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

ARTICLE AU -3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans Objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue soit à un retrait minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des implantations dans la bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admises.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises les ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures...).
- Pour garantir une bonne visibilité ou la sécurité publique, un retrait par rapport à l'alignement de la voie peut être imposé.
- Lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

De plus pour les constructions situées en première ligne par rapport à la RD 612 et conformément à l'étude de levée de l'amendement Dupont secteur Garissou, l'implantation des constructions devra également respecter un recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RD 612.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se fera soit :

- en limite séparative
- ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 3 \text{ m}$).

Des dispositions particulières peuvent être autorisées :

- si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant

- si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol pour les bâtiments à destination agricole est limitée à 80 m².

Pour les autres destinations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain pour les parcelles supérieures ou égales à 500 m² et 60% pour les parcelles inférieures à 500 m².

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder :

- Pour l'habitat collectif : 16 mètres (R+3).
- Pour les autres constructions : 8 mètres.

ARTICLE AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures...

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue.

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 20% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et plantés d'essences végétales locales.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, un espace vert devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de l'unité foncière support de l'opération.

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous-destination	Véhicules	Vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Réglementée	Non réglementé
Habitat	Logement	1.5 place par logement à usage d'habitation collective 2 places par logement à usage d'habitation individuelle	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m ² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place / 3 chambres	Sans objet
	Autres hébergements touristiques		
Commerce et activité de service	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			

Pour les opérations d'ensemble dans les secteurs de Grandes Vignes et Garissou, il est exigé une place de stationnement visiteur (pour véhicule) par tranche de quatre logements, aménageables dans les espaces publics communs de l'opération.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

PREAMBULE :

La zone AUX est une zone d'urbanisation future destinée à l'activité économique et aux services associés.

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce du PLU opposable aux tiers.

La zone AUX correspond à quatre sites :

- le site des Grandes Vignes, terrains localisés à l'Est de la voie ferrée en contact avec la commune limitrophe de Boujan sur Libron
- les sites de Garissou et Crouzette, localisés en entrée de ville nord-est, entre la route de Pézenas et la rocade Est de Béziers.
- Le site devant accueillir la future caserne des pompiers, au sud de Mazeran.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs		x	
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

- **Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AUX considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur AUX) ou sur une superficie minimale de 5000 m² (mètres carrés), ou sur la superficie résiduelle de la zone AU si elle est inférieure à 1 hectare.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « logement » :**

Les constructions à usage de logement et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 80 m².

▪ **Conditions applicables à la destination « exploitation agricole » :**

Les constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées uniquement sur le secteur des Grandes Vignes sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :**

Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à :

- 10000 m² pour l'artisanat
- 500 m² pour le commerce de détail

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « restauration » :**

Les constructions à usage de restauration sont admises à conditions qu'elles soient liées aux activités admises dans la zone.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « équipements sportifs » :**

Ces sous-destinations sont autorisées dans le secteur de Garissou et doivent être liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU.

▪ **Conditions applicables aux « entrepôts » et « bureaux » :**

Les locaux à usage d'entrepôts et de bureaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux activités admises dans la zone.

ARTICLE AUX-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		x
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol»:**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

ARTICLE AUX -3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans Objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue soit à un retrait minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des implantations dans la bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admises.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises les ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures...).
- Pour garantir une bonne visibilité ou la sécurité publique, un retrait par rapport à l'alignement de la voie peut être imposé.

De plus pour les constructions situées en première ligne par rapport à la RD 612 et conformément à l'étude de levée de l'amendement Dupont secteur Garissou, l'implantation des constructions devra également respecter un recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RD 612.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se fera soit :

- en limite séparative
- ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 5 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2 > 5 \text{ m}$).

Des dispositions particulières peuvent être autorisées :

- si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant
- si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL

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

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtiage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les constructions d'équipements publics.

ARTICLE AUX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures...

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue et le traitement paysager du projet d'ensemble.

ARTICLE AUX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière et faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE AUX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous-destination	Véhicules	Vélos
Exploitation agricole et forestière Habitat	Exploitation agricole	Non réglementé	
	Logement	2 places par logement de fonction	Voir dispositions communes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60 % de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 4 couverts*	En fonction des besoins
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Équipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place / 80m ² de surface de plancher**	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher

- *pour les restaurants : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- **pour les entrepôts : le nombre de places pourra être réduit sur justifications des besoins de l'activité et du personnel.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX1 (ZAC DE MAZERAN)

PREAMBULE :

La zone AUX1 et ses secteurs décrits ci-après correspondent à l'opération d'aménagement de la ZAC de Mazeran.

Cette zone urbanisable présente des caractéristiques paysagères, écologiques et des zones bâties nécessitant la mise en place de dispositions spécifiques.

Pour favoriser la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager de la ZAC vouée à accueillir des activités technologiques, tertiaires, commerciales et des industries vertes, la zone a été divisée en cinq sous-secteurs afin de :

- • prendre en considération la zone d'habitat existant (domaine de Campariès)
- • moduler et adapter les diverses constructions dans une même logique d'intégration du projet
- • proposer des espaces paysagers associés au technoparc.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce du PLU opposable aux tiers.

La subdivision de la zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- **AUX1A** : secteur destiné à accueillir :
 - les constructions à usage d'activités : bureaux, entreprises de technologies innovantes, activités scientifiques ou médicales, d'enseignement supérieur etc...
 - les constructions destinées aux services communs des entreprises de la zone en raison de leur caractère inter-entreprises, les hôtels, les stationnements, les restaurants,
 - les équipements publics ou d'intérêt général (bassins, noues...)
 - les constructions à usage d'activités industrielles
- **AUX1B** : secteur qui, en plus de la vocation du secteur AUX1a, autorise les activités commerciales.
- **AUX1C** : secteur destiné à la préservation de l'habitat
- **AUX1D** : secteur d'espaces naturels ou paysagers
 - **AUX1D1** : espaces verts, zones de protection en bordure des domaines du Garissou implanté dans la partie Nord-Ouest du Technoparc, et du Grand Mazeran, situé dans la partie Sud de la ZAC. Zone pouvant accueillir de la voirie, à condition qu'elle soit paysagèrement intégrée au site.
 - **AUX1D2** : espaces paysagers, zone de protection implantée en bordure du chemin du Garissou, face à la nouvelle clinique et au centre d'imagerie de Boujan sur Libron, et ceinturant le domaine de Saint-Louis jusqu'à la RN9. Zone pouvant accueillir des équipements utiles au fonctionnement du Technoparc, à condition qu'ils soient paysagèrement intégrés au site : parking, bassin de rétention, voiries.
- **AUX1E** : secteur dédié aux activités économiques et industrielles notamment à l'industrie verte et aux activités de transition écologique, il est destiné à accueillir des installations industrielles et de recherches liées aux énergies renouvelables (notamment la production d'hydrogène vert), ainsi que des infrastructures de soutien à ces activités.

Toute demande de permis de construire sera préalablement visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC, garant du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

La zone est partiellement concernée par le risque mouvement de terrain et inondation.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUX1-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Dans les secteurs AUX1D toutes les destinations et sous-destinations sont interdites.

Pour les secteurs AUX1A, AUX1B, AUX1C et AUX1E sont autorisés les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs		x	
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Sont autorisés dans les secteurs AUX1A, AUX1B, AUX1E et dans les conditions suivantes :

- les constructions à usage de logement et leurs annexes sont autorisées sous réserve :
 - *qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone,
 - *qu'elles soient intégrées architecturalement à l'ensemble de l'immeuble principal,
 - *que leur surface de plancher totale soit inférieure à 80 m².

Sont autorisés dans le secteur AUX1C les habitations, leurs extensions et leurs constructions annexes.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « commerce de gros », « activités de services avec accueil d'une clientèle », « bureau » et « autres équipements recevant du public » :**

Ces sous-destinations sont autorisées uniquement dans les secteurs AUX1A, AUX1B et AUX1E.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Hôtel », « Autres hébergements touristiques » et « restauration » :**

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, para-hôtelier et de restauration sont admises dans les secteurs AUX1A et AUX1B à condition :

- *qu'elles soient liées à l'activité du Technoparc,
- *que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « Équipements sportifs » :**

Ces constructions sont uniquement admises dans le secteur AUX1A.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :**

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Industrie » et « entrepôt » :**

Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sont admises dans les secteurs AUX1A et AUX1B à condition :

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- **que leur activité n'entraîne pas de nuisance incompatible avec les autres activités de la zone.**

Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sont admises dans le secteur AUX1E à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur AUX1D :

Le sous-secteur AUX1D1 :

Seuls les aménagements paysagers, et partiellement de la voirie, sont autorisés dans ce sous-secteur.

Le sous-secteur AUX1D2 :

Les équipements d'infrastructures accompagnés de leurs aménagements paysagers sont autorisés : parking, bassins de rétention, voiries.

ARTICLE AUX1-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	

Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		X
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserve d'en limiter l'impact paysager

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels »:**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

ARTICLE AUX1-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUX1-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit être conforme au plan de vente établi par l'aménageur.

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les prescriptions suivantes :

- soit respecter les marges de recul prescrites,
- soit se conformer à l'obligation d'implantation à l'alignement définie si elle existe,
- seul les locaux technique d'ordure ménagère sont autorisés à l'alignement à conditions d'être intégrés aux dispositifs d'entrées.

Pour les voiries structurantes :

- pour le boulevard Koch, le recul sera de 8 mètres minimum par rapport aux emprises publiques,

Un débord ponctuel (soit 25% maxi de la façade) pourra être admis dans ces zones de recul pour permettre de gérer l'adaptation au sol et de créer un porche d'entrée.

Pour les parcelles implantées le long de la RN 9 : le recul sera de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques

Pour les parcelles faisant face à un giratoire (Edgar Faure ou Frères Montgolfier), une autre implantation pourra être autorisée.

Pour les parcelles implantées le long du barreau de raccordement à l'A75 : le recul sera de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques

Pour les parcelles implantées le long de la rocade Est (RD 612), le recul sera de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Afin de préserver des fenêtres sur l'intérieur de la ZAC, de donner l'impression d'une épaisseur du tissu urbain et de gérer au mieux la topographie, il est préconisé d'installer les constructions parallèlement à la pente et donc perpendiculairement à la voie.

Pour les voiries secondaires et de desserte (voiries intérieures se raccordant à la voirie structurante), il est demandé un recul minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques. Un débord ponctuel (soit 25% maxi de la façade) pourra être admis dans ces zones de recul pour permettre de gérer l'adaptation au sol et de créer un porche d'entrée.

Dans le secteur AUX1C : Non réglementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans le cas suivant : lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale cohérente et de qualité.

Dans le secteur AUX1C :

Les constructions en limite séparative peuvent s'implanter soit :

- en respectant un recul de 4 mètres vis-à-vis de la limite séparative,
- en s'implantant en limite séparative.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL

Dans le secteur AUX1A et le secteur AUX1B :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur AUX1C :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur AUX1E :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

5/ HAUTEUR :

Les hauteurs sont mesurées :

- Soit à l'égout pour les constructions ayant une toiture à pente,
- Soit au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans le secteur AUX1A :

La hauteur maximale des constructions est de 15.00 m.

Pour la sous-destination « Équipements sportifs », la hauteur maximale des constructions est de 18.00m.

Dans le secteur AUX1B :

La hauteur maximale des constructions est de 12.00 m

Dans le secteur AUX1C :

La hauteur maximale des constructions est de 7.00 m.

Dans le secteur AUX1E :

La hauteur maximale des constructions est de 18.00 m.

ARTICLE AUX1-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La conception architecturale des constructions devra affirmer le côté résolument contemporain du parc technologique.

Dans toute la zone :

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. L'écriture architecturale (dessin de façade et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades notamment des matériaux homogènes et de qualité.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les toitures considérées comme cinquième façade doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Le traitement des soubassements sera identique ou sera réalisé avec le même soin que les façades.

Les couvertures apparentes, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur.

Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes, abris (sauf abris deux roues), etc seront préférentiellement intégrées aux bâtiments.

Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou des toitures à pente. Le toit terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines.

Les espaces destinés aux containers de déchets et au tri sélectif seront intégrés architecturalement et « paysagèrement » soit au bâtiment soit à la clôture sur rue au niveau du dispositif d'entrée.

Les unités de rafraîchissement d'air apparentes en façade sont interdites.

Les installations de CVC (chauffage-ventilation-climatisation) et de production d'énergie seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

Poste de livraison :

L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

Clôtures :

Elles ne sont pas de manière générale, obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes ou les parties privatives entre elles.

Le traitement des limites entre l'espace privé et public prend beaucoup d'importance dans le traitement de l'espace public, aussi toute clôture devra répondre aux dispositions suivantes :

- Les clôtures le long de la RN 9 seront obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Elles devront être constituées d'un barreaudage vertical de 1,60 m de hauteur sur un mur bahut de 0,40 m, doublé d'une haie vive de 2 m de largeur. Elles ne seront pas obligatoires sur les parcelles faisant face à un giratoire (E. Faure ou Frères Montgolfier).
- Les clôtures le long du barreau de raccordement seront obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Elles devront être constituées d'une haie vive de 2 m de largeur, d'une hauteur limitée, 2 m idéalement, doublée vers l'intérieur de la parcelle d'une clôture métallique de couleur gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,50 m, constituée de panneaux rigides en treillis soudé, gris foncé.
- Les clôtures le long de la rocade Est ne sont pas obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Toutefois, si elles s'avèrent utiles, elles seront constituées d'une haie vive de 2 m de largeur, d'une hauteur maximum de 2 m pouvant être doublée vers l'intérieur de la parcelle d'une clôture métallique de couleur gris foncé, d'une hauteur maximale de 2 m et constituées de panneaux rigides en treillis soudé.
- Les clôtures le long des autres voies : si les clôtures s'avèrent utiles, elles seront constituées :
 - D'un barreaudage vertical de 1.60 m de hauteur sur un mur bahut de 0.40 m sur l'ensemble des voies du secteur au nord de la RN9
 - D'un barreaudage vertical de 1.60 m de hauteur sur un mur bahut de 0.40 m ou d'un grillage métallique de couleur gris foncé constitué de panneaux rigides en treillis soudé sur l'ensemble des voies du secteur au sud de la RN9
- Les clôtures séparatives - limites latérales et fonds de lots : Ces clôtures seront en grillage métallique à treillis soudé (grillage simple torsion interdit).
- Les clôtures séparatives entre le secteur AUX1C et AUX1A : Ces clôtures seront en grillage métallique à treillis soudé ou constituées d'un mur (enduit sur les deux faces) surmonté d'un grillage ou d'un mur (enduit sur les deux faces) d'une hauteur maximale de 2m.
- Les portails et les abords sur rue seront traités sobrement et leur hauteur ne pourra dépasser 2 m.

Dans le secteur AUX1E, les clôtures pourront excéder 2 mètres de hauteur, dans la limite de 3 mètres, lorsqu'une telle disposition est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité et de protection liées à l'activité exercée (gardiennage, sécurité, protection industrielle)

Dans le cas d'un dénivelé entre la voie et la parcelle, ces dispositifs peuvent être adaptés pour aménager des murs de soutènement. Ils pourront être surélevés jusqu'à une altitude ne dépassant pas 0.40 m au-dessus de la crête du talus naturel. Ils pourront être éventuellement surmontés de grille à barreaudage vertical ou de grillage métallique de couleur gris foncé et constitué de panneaux rigides en treillis soudé.

ARTICLE AUX1-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, sauf dans le sous-secteur AUX1D2 et dans le secteur AUX1E :

Les espaces libres de construction et non-imperméabilisés doivent représenter une superficie au moins égale à 25 % de la superficie de l'unité foncière. Au moins 60% de cette superficie (soit 15% de la superficie de l'unité foncière) devra faire l'objet d'un traitement en espaces verts.

Les cours de manœuvre ou de stockage devront obligatoirement être masquées par une clôture végétale formant écran, protégeant des vues extérieures.

Les espaces verts comprendront :

- des arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'espace libre,
- dans les aires de stationnement des véhicules légers, (excepté les zones couvertes par des ombrières photovoltaïques), des arbres de haute tige de même essence, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement perpendiculaires à la voie, d'un arbre pour deux places de stationnement longitudinal ou d'un arbre pour quatre places de stationnement en double rangée.

Dans le cas des aires de stationnement protégées par des ombrières, les arbres de haute tige qui ne pourront pas être plantés conformément à l'alinéa précédent, seront répartis sur le reste des espaces libres de la parcelle.

Le traitement paysager est obligatoire entre les voies publiques et les bâtiments.

Les espaces verts internes à chaque unité foncière seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysage général de la ZAC et notamment les espaces verts généraux réalisés le long des voiries.

Pour les parcelles situées en bordure de la rocade Est (RD 612) et du barreau de raccordement de l'A75 l'espace de recul minimal (soit 10m) sera traité en espace vert engazonné et planté de massifs arbustifs et d'arbres en bosquets, à raison d'un arbre pour 20m².

La zone comprise le long de la bretelle de raccordement depuis le chemin de Badones vers la RD 612 n'est pas concernée.

En sous-secteur AUX1D2 : les espaces libres de construction et non occupés par les voies de desserte ou le stationnement doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts sur une superficie au moins égale à 50% de la superficie foncière.

Dans le secteur AUX1E :

- Végétalisation et choix des essences

Les plantations doivent être composées d'essences locales adaptées aux conditions climatiques, limitant les besoins en eau et favorisant le développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. La sélection végétale doit être cohérente avec le paysage local, en privilégiant les espèces indigènes.

- Traitement des bandes de retrait

Les espaces de pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, visant à valoriser le paysage perçu depuis l'extérieur du site. Les bandes de recul des constructions doivent être aménagées de manière à participer à la composition du paysage urbain et à l'harmonie avec l'environnement voisin.

- Espaces perméables et biodiversité

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception des projets comme un élément structurant et essentiel du paysage et de la biodiversité. Leur composition paysagère doit être soignée, en adéquation avec l'échelle de l'assiette foncière et des lieux environnants, en privilégiant la sélection de végétaux indigènes à caractère champêtre. Ils devront représenter à minima 10 % de l'unité foncière du projet.

- Conservation de la végétation existante

La végétation existante doit être préservée autant que possible. Le projet doit favoriser cette végétation, en minimisant l'impact sur celle-ci et en maximisant sa conservation au sein du développement. Si la végétation existante ne peut être maintenue, elle doit être remplacée par un nombre équivalent de sujets.

ARTICLE AUX1-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous-destination	Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	2 places par logement de fonction	Voir dispositions communes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60 % de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 4 couverts*	En fonction des besoins

	Commerce de gros	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	Non réglementé
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hôtels	1 place / chambre**	En fonction des besoins
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place / 80m² de surface de plancher***	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Industrie	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil	

- *pour les restaurants : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- **pour les bâtiments hôteliers : 1 place par chambre. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- ***pour les entrepôts : le nombre de places pourra être réduit sur justifications des besoins de l'activité et du personnel

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX2 (ZAC DE BEZIERS OUEST 2)

PREAMBULE :

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court ou moyen terme, dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Béziers Ouest II.

Cette zone urbanisable se présente comme l'extension de la ZAC Béziers Ouest, en continuité directe avec celle-ci.

Elle est donc destinée également à accueillir sur ce site des activités logistiques ainsi que des activités économiques diversifiées comme l'industrie, l'artisanat, le stockage, les bureaux et les services.

Toute demande de permis de construire sera préalablement visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC, garant du respect du Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (C.C.P.A.P.E.).

Toute autorisation d'occupation du sol devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie pour cette zone.

La zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUX2-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros			x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « logement » :**

Les constructions à usage de logement et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 80 m².

▪ **Conditions applicables à la sous-destination «artisanat et commerce de détail » :**

Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à :

- 10 000 m² pour l'artisanat
- 200 m² pour le commerce de détail

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « restauration » et « bureau » :**

La restauration et les bureaux sont autorisés à condition que ceux-ci soient liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE AUX2-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserve d'en limiter l'impact paysager

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

ARTICLE AUX2-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet

Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUX2-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit être conforme au plan de vente établi par l'aménageur.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En bordure de la RD 612, la zone de recul non constructible est fixée à 50m minimum depuis l'axe central de la RD 612, avec un traitement paysager par merlon enherbé sur 30 m minimum, ramené à titre exceptionnel à 20 m minimum.

Cette zone de recul peut être différente :

- Lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants,
- Lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- En bordure de certaines emprises publiques (voie ferrée, etc., ...)

Les locaux technique d'ordures ménagères sont autorisés à l'alignement à condition d'être intégrés au dispositif d'entrée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

Toutefois, cette distance peut être réduite lorsqu'il s'agit de répondre aux exigences fixées par une autre législation ou dans le cadre d'une zone technique.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

HAUTEUR

La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne doit pas excéder 18 mètres à partir de la plateforme aménagée.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

ARTICLE AUX2-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Ce concept doit se traduire par :

- un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges),
- la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente, à la fois pour les voies d'accès et pour chaque entreprise,
- une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.

Architecture

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

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

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

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

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

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

Clôtures et portails

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

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. La hauteur des murets ne peut excéder 1m20.

Les grillages doivent être en treillis soudé de maille carrée et laqués en vert.

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

ARTICLE AUX2-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres non imperméabilisés, traités en massifs végétalisés, doivent représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.

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

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

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

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

ARTICLE AUX2-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous-destination	Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	2 places par logement de fonction	Voir dispositions communes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60 % de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 4 couverts*	En fonction des besoins
	Commerce de gros	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place / 80m ² de surface de plancher**	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m ² de surface de plancher
	Industrie	1 place pour 80m ² de surface de plancher**	Non réglementé

- *pour les restaurants : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- **pour les entrepôts et bâtiments industriels : le nombre de places pourra être réduit sur justifications des besoins de l'activité et du personnel

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes

AUX2-8 ACCES ET VOIRIE

Accès

La création d'accès particuliers sur la RD 612 est interdite.

Les accès nouveaux doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des accès ne peut excéder la largeur de la chaussée publique qui dessert le lot.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent être terminées par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément. Les voies en impasse de plus de 100m de longueur sont autorisées.

AUX2-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

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

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

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

Collecte des déchets

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJA

PREAMBULE :

Le secteur AUJa correspond au projet des Jardins de la Méditerranée non desservi par l'assainissement collectif.

Il se compose d'un sous-secteur AUJ1a dédié au phare de la Méditerranée.

Tout projet sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée thématique.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUJA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « logement » :**

Les constructions à usage de logement et leurs garages sont autorisés sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux logements de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que les logements soit intégrés en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher totale dédiée à l'habitation n'excède pas 100 m²
- que l'emprise au sol totale cumulée des garages n'excède pas 40 m²

ARTICLE AUJA-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		X
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	
Aménagement de jardins paysagés		X

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserve d'en limiter l'impact paysager.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » :**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de jardins paysagés » :**

Les jardins paysagés devront s'intégrer aux sites et aux paysages environnants.

ARTICLE AUJA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet

Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUJA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants,
- lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Cette distance minimale de 5 mètres peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu, etc.).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementée.

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur AUJa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur AUJ1a :

Non réglementée.

HAUTEUR

Dans le secteur AUJa :

La hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 18m. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

Dans le secteur AUJ1a :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 30 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.

ARTICLE AUJA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES GENERALES

La zone AUJa doit se traduire par une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.

Les bâtiments doivent, par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Les matériaux

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

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

Les couleurs

Afin d'éviter un paysage trop confus, la palette de couleurs choisie devra s'harmoniser avec le paysage environnant.

Les clôtures

Les clôtures par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

REGLES PARTICULIERES A CERTAINS SECTEURS

Dans le secteur AUJ1a :

Le projet de tour devra être conçu de manière à limiter son impact sur les grands paysages environnants.

ARTICLE AUJA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUJa :

Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m² de terrain ou un arbre pour deux emplacements de stationnement minimum.

50% des espaces libres doivent être plantés.

Dans le secteur AUJ1a

Non réglementée.

ARTICLE AUJA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

REGLES GENERALES

Pour les constructions à usage de logement de fonction, il est exigé une place de stationnement pour véhicules automobiles par logement à aménager sur la propriété.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUep

PREAMBULE :

La zone AUep est destinée à l'accueil de nouveaux équipements et comprend :

- Secteur AUep 1 qui correspond à l'unité hospitalière spécialement aménagée (UHSA) : équipement de santé prenant en charge des personnes détenues nécessitant des soins psychiatriques en hospitalisation complète ;
- Secteur AUep2 qui correspond au centre de rétention administrative (CRA) : équipement destiné à retenir les étrangers ne disposant pas de droit de séjourner sur le territoire français délivré par l'administration dans l'attente de procéder à leur éloignement forcé.
- Peuvent également être admis en zone AUep2, des activités dépendant directement d'un service public national.

Les constructions du secteur AUep1 sont autorisées sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, d'une ou plusieurs constructions ou installations et de leurs aménagements, dans le respect du présent règlement du secteur AUep1 et en cohérence avec l'OAP.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont également définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Lardide 1, pièce du PLU opposable aux tiers.

Les constructions du secteur AUep2 sont autorisées sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, d'une ou plusieurs constructions ou installations et de leurs aménagements, dans le respect du présent règlement du secteur AUep2 et en cohérence avec l'OAP.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont également définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Lardide 2, pièce du PLU opposable aux tiers.

Pour rappel, les secteurs AUep1 et AUep2 sont partiellement concernés par les risques inondation et mouvement de terrain. Tout projet devra respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur qui sont annexées au présent règlement.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUep-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

ARTICLE AUep-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	
Aménagement de jardins paysagés	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

ARTICLE AUep-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Majoration de volume de construction pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet

Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUep-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se fera en respectant un retrait minimal de :

- 37 mètres par rapport de l'axe de la route départementale n°64 conformément aux dispositions réglementaires inscrites au règlement graphique (Amendement Dupont),
- 3 mètres par rapport à l'alignement de l'Avenue Henri Galinier / RD612B
- A l'alignement ou en retrait minimal de 3 mètres par rapport aux autres voies ou de l'emprise publique qui s'y substituent

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
- Lorsque d'autres réglementations liées au voisinage d'équipements pénitentiaires le justifient.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au sein du secteur AUep1 :

L'implantation des constructions se fera en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 6 mètres.

Des dispositions particulières peuvent être autorisées :

- Si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant

Au sein du secteur AUep2 :

L'implantation des constructions se fera soit :

- soit en limite séparative,
- ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions particulières peuvent être autorisées :

- Si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant
- Lorsque d'autres réglementations liées au voisinage d'équipements pénitentiaires le justifient.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementée.

EMPRISE AU SOL

Au sein du secteur AUep1 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

Au sein du secteur AUep2 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

HAUTEUR

Au sein du secteur AUep1 :

La hauteur maximale des constructions "hors tout" calculée jusqu'au faitage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures terrasses ne peut excéder 8 mètres.

Dans le secteur AUep2 :

La hauteur maximale des constructions "hors tout" calculée jusqu'au faitage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures terrasses ne peut excéder 8 mètres.

Un dépassement de hauteur limité à 9,50 mètres est autorisé afin d'installer des constructions nécessaires à assurer la surveillance et la sécurité du site et à la condition que cette construction forme une unité architecturale avec l'ensemble bâti dans lequel elle se trouve.

ARTICLE AUep-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES GENERALES

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes et dont la destination est identique, ou de l'environnement immédiat.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

Les toitures :

Les toitures doivent répondre à un objectif d'intégration des constructions dans leur environnement. Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

L'énergie renouvelable / Autres dispositifs techniques

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable qu'ils s'agissent de panneaux photovoltaïques, de chaudières hybrides solaires ou tout autres dispositifs visant à la production d'énergie, les dispositifs techniques tels que centrale de traitement d'air, de chauffage, ventilation et climatisation sont autorisés sous réserve qu'ils participent à part entière à la conception architecturale des projets et qu'il ne contribuent pas à dénaturer la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres (mur de soutènement non compris). Toutefois, et uniquement pour des raisons strictement réglementaires ou de sécurité liées à l'activité, il pourra être admis une hauteur et une nature de clôture différente.

Un mur qui est incorporé à une construction, alors même qu'il a la fonction de clore ou limiter l'accès à son terrain d'assiette, est soumis à l'ensemble des règles du règlement du plan local d'urbanisme applicables aux constructions.

Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue. Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles rigides ou de claires voies. Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces.

D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, des contraintes liées aux activités pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables tels que transformateurs, aires de conteneurs,....

Dans le cas des transformateurs et des aires de conteneurs, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/...à l'exception de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

ARTICLE AUep-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUep1 :

Au moins 18% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservée en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences locales.

Dans le secteur AUep2 :

Au moins 18% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservée en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences locales.

ARTICLE AUep-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destinations	Sous-destinations	Véhicules	Vélos
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Autres équipements recevant du public		

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE AUep-8 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Afin de desservir les secteur AUep1, il sera autorisé :

- Un nouvel accès principal depuis l'Avenue Henri Galinier RD612b.
- Il ne sera toléré aucun accès depuis la rocade RD64.

Afin de desservir le secteur AUep2, il sera autorisé :

- Un nouvel accès principal depuis l'Avenue Henri Galinier RD612b,
 - Un nouvel accès secondaire depuis l'Avenue Henri Galinier RD612b est autorisé dont l'usage sera limité aux véhicules de secours et d'intervention de la force publique.
- Il ne sera toléré aucun accès depuis la rocade RD64.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Voirie publique

La largeur minimale de la plateforme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile pouvant être classée dans le domaine public est de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Voirie privée

Les voies non ouvertes à la circulation publique ne devront pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres et devront dans tous les cas satisfaire aux règles minimales de desserte : défense incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

ARTICLE AUep-9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones.

Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'eau potable sera raccordée au réseau collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL0

PREAMBULE :

La zone AUL0 correspond à une zone d'urbanisation différée à vocation touristique localisée sur le site de Puech Cocut. Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante.

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du P.L.U. ou une révision du P.L.U. Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur,
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites,
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUL0-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone AUL0, toutes les constructions et occupations hormis celles mentionnées à l'article AUL0-2.

ARTICLE AUL0-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes dans la limite d'une surface de plancher maximale de 250 m² (mètres carrés).

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sous réserve de la capacité des réseaux

L'extension des bâtiments agricoles existants.

ARTICLE AUL0-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUL0-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

L'extension ou la surélévation des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

HAUTEUR :

Dans le cadre d'extension de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants sur site.

ARTICLE AUL0-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Constructions existantes et leurs extensions

A. FAÇADES

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrines de magasin et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

B. TOITURES

Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, tuiles vernissées, les toitures terrasses, ...peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

C. VOLUMETRIE

Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

D. CLOTURES

Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.

E. MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement pourront être constitués :

- Soit en pierre de blocage jointoyée ;
- Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;
- Soit en murs végétalisés ;
- Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits.

ARTICLE AUL0-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUL0-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

PREAMBULE :

La zone AU0 correspond à une zone d'urbanisation différée à vocation mixte localisé à l'arrière du Polygone, sur les terrains occupés actuellement par les voies ferrées et les bâtiments d'activités de la gare de Béziers.

Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante pour recevoir aujourd'hui un projet urbain structurant.

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du P.L.U. ou une révision du P.L.U. Seule une extension limitée des constructions existantes pourra y être autorisée et également la construction de bâtiments en lien avec la maintenance des voies ferrées et des activités liées au fonctionnement de la gare de triage de Béziers.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur,
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites,
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU0-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

La restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher maximale de 250 m² (mètres carrés).

ARTICLE AU0-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols	x	
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

ARTICLE AU0-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU0-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension ou la surélévation des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR

Dans le cadre d'extension de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants sur site.

ARTICLE AU0-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Constructions existantes et leurs extensions

A. FAÇADES

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrines de magasin et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction ou les supporte.

B. TOITURES

Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, tuiles vernissées, les toitures terrasses, ...peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

C. VOLUMETRIE

Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

D. CLOTURES

Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.

E. MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement pourront être constitués :

- Soit en pierre de blocage jointoyée ;
- Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;
- Soit en murs végétalisés ;
- Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits.

ARTICLE AU0-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE :

Toute division foncière en zone A doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du code de l'urbanisme (cf. annexe 5.2.12 – Division en zone A et N).

Tout travaux situé en Site Patrimonial Remarquable est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour rappel, la zone A est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Tout projet devra respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur qui sont annexées au présent règlement.

La zone A correspond aux grands espaces agricoles situés en périphérie du territoire communal :

- coteaux viticoles au Nord, Nord-Est, Sud et Ouest,
- plaines inondables de l'Orb, du Lirou et du Libron
- terroirs viticoles classés en AOC Coteaux du Languedoc -Terrasses de Béziers, situés au sud de la commune, de part et d'autre de l'autoroute A9, entre la Route de Sauvian et la rocade.

La zone A englobe de nombreuses constructions existantes : mas, domaines et châteaux viticoles.

Il s'agit d'une zone de richesse économique disposant de qualités agronomiques, biologiques et paysagères reconnues. La zone A couvre les surfaces agricoles utiles des exploitations ; cet espace naturel protégé est réservé à l'exploitation agricole (viticulture, polyculture, élevage).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas compromettre l'exercice d'une activité agricole.

La zone A comprend également :

- **un secteur Ai** concerné par le risque inondation. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.
- **un secteur Acn** concerné par la délimitation du site classé des paysages du Canal du Midi. Tout projet sera compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ~~Programme~~ thématique et sectorielle.
- **Un secteur At**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité permettant la construction de bâtiments pour une pension pour animaux.

La zone A est également concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique.

La zone A est aussi concernée par une zone non aedificandi liée au Centre d'Enfouissement Technique (CET).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x	
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :**

Les constructions doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers.

▪ **Conditions applicables à la destination « Logement » en zone A et Ai :**

Seules sont admis :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant (1 logement par exploitation est autorisé) lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et

indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Leur réalisation doit être précédée ou coïncider avec la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole. Le logement sera accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation.

- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - l'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans engendrer la création d'un nouveau logement.
- La construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - la réalisation d'annexes à une habitation existante (à l'exception des piscines), sans dépasser un maximum de 2 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70 m² d'emprise au sol. Les annexes ainsi créées seront situées à une distance maximale de 5 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées et ne devront pas être transformées en nouveau logement. Cette distance peut toutefois être augmentée pour les annexes de type abris de jardin et abris pour animaux.

⇒ Il est également admis le changement de destination pour un seul logement au total sur l'exploitation lorsque la présence permanente et rapprochée d'un agriculteur est démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive.

L'emprise totale des locaux à usage d'habitation est limitée à 200 m².

- **Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en zone A et Ai :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions particulières applicables au secteur At :**

A l'intérieur du secteur At, seuls sont autorisés :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - l'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans engendrer la création d'un nouveau logement.
- La construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - la réalisation d'annexes à une habitation existante (à l'exception des piscines), sans dépasser un maximum de 2 constructions par unité foncière et une emprise au sol totale de 70 m². Les annexes ainsi créées seront situées à une distance maximale de 5 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées et ne devront pas être transformées en nouveau logement. Cette distance peut toutefois être augmentée pour les annexes de type abris de jardin et abris pour animaux.

L'emprise totale des locaux à usage d'habitation est limitée à 200 m².

Les sous-destinations « Activités de services avec accueil d'une clientèle », « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « Entrepôt » sont autorisées uniquement pour la construction de bâtiments dédiés à une pension pour animaux.

- **Conditions particulières applicables au secteur Acm :**

Sont autorisés en secteur Acm pour les bâtiments liés à l'activité agricole uniquement et régulièrement édifiés :

- la démolition / la reconstruction
- l'extension de bâtiments existants

Est également autorisé l'activité logistique de fret fluvial décarboné liées aux filières industrielles de la transition énergétique conformément à l'OAP sectorielle.

Tout projet sera compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ~~Programmée~~ thématique « Paysage du Canal du Midi » et sectorielle.

▪ **Autres conditions particulières :**

Le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 du CU (pièce 4-4 des annexes du règlement) est autorisé dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destinations sont :

- Restauration
- Activité de service avec accueil d'une clientèle (salle de réception)
- Autres hébergements touristiques

Ces sous-destinations sont autorisées uniquement dans ce cadre.

Sont admis les salles de réception, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes et fermes auberges aménagées dans les volumes existants de l'exploitation **à condition que ces installations constituant une activité complémentaire résultante et dépendante de l'exploitation agricole.**

Sont admis les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole.

ARTICLE A-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	
Aménagement d'un quai réversible		X
Abris pour équidés		X

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement d'un quai réversible » :**

Cet aménagement est uniquement possible dans la zone définie par l'OAP sectorielle.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ne sont autorisées qu'en secteur A et Ai, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et sous réserve d'une intégration paysagère.

Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que :

- sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes carrières, décharges réhabilitées, friches aéroportuaires, délaissés d'infrastructures ferroviaires ou autoroutières,...) ;
- sur des espaces agricoles ou naturels dès lors que les modalités de cette installation n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.

L'installation est rendue possible sous réserve de prise en compte des enjeux liés à l'agriculture, au patrimoine naturel (TVB) et paysager (hors zone sensible du Canal du Midi).

Les perspectives paysagères à prendre en compte sont :

- Les points de vue remarquables offrant des panoramas sur les bâtis protégés (monuments historiques),
- Les structures paysagères majeures telles que le Canal du midi, la Cathédrale Saint-Nazaire, les zones humides, les vignobles protégés,
- Les points de vue en belvédères,
- Les points de vue sur la silhouette urbaine de la Ville,
- Les voies plantées.

Pour tout projet, une évaluation du potentiel agricole doit être réalisée.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Abris pour équidés »:**

Est admis un abri pour équidés (non lié à une exploitation agricole) par unité foncière sous réserve des conditions cumulatives ci-dessous :

- la construction est dédiée à l'abri des animaux et au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 10m² par équidé et limitée au strict besoin des animaux sur site. Sa hauteur n'excédera pas 3 mètres ;
- la construction ne doit pas entraîner une imperméabilisation au niveau du sol.

Lors de la demande d'autorisation, le propriétaire de l'animal doit justifier d'un certificat d'engagement et de connaissance pour la détention d'un équidé et de son document d'identification.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 5 mètres de la voie publique ou privée ; dans le cas d'extension ou d'annexes, une implantation à une distance inférieure peut être autorisée pour répondre aux besoins du projet dans le respect des règles de sécurité.

En bordure des voies suivantes et pour les parties non urbanisées de la commune, les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- **75 mètres de l'axe des voies suivantes :**
 - RN 9 (tronçon entre la ZAC de Mazeran et la limite Est de la commune),
 - RD 11,

- RD 609,
- RD 612
- **100 mètres de l'axe des voies suivantes :**
 - RD 64 Rode Ouest est classée Voie Express dans la partie située entre le carrefour avec la RD 612 (Carrefour de l'Ardide) et le giratoire d'accès à l'A9 sortie Béziers Ouest
 - A9 et A75,

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de **5 mètres** minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre en harmonie avec les bâtiments existants voisins et qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A et Ai et At :

- L'emprise au sol des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.
- L'emprise des locaux à usage d'habitation est limitée à 200 m².
- L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-1 ne peut excéder au total 70 m².

L'emprise totale des locaux à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 200 m².

L'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans engendrer la création d'un nouveau logement.

Dans le secteur At, l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité de pension pour animaux ne pourra pas dépasser 350 m².

Dans le secteur Acm :

- Dans le cadre de démolition / reconstruction, l'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol existante.
- Pour les extensions, l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'emprise existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

5/ HAUTEUR

La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole est en fonction des besoins de l'activité agricole.

La hauteur des bâtiments d'habitations prévues À l'article A-1 ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant contigu, sans jamais être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit.

Les annexes des bâtiments d'habitation prévus à l'article A-1 ont une hauteur maximum de 3 mètres à l'égout du toit sans jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment d'habitation.

Les constructions nécessaires à la pension pour animaux prévues dans le secteur At ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes ou de l'environnement immédiat.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site.

Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes ou de l'environnement immédiat.

Tout projet situé dans le **secteur Acm** doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée thématique de protection des paysages du Canal du Midi **du secteur Acm**.

Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt historique, architectural, et culturel :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement du site.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La zone A présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants). Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle locale.

Les bâtiments agricoles devront être intégrés dans le paysage naturel environnant, notamment en veillant à planter des haies bocagères ou champêtres à proximité des bâtiments de grande dimension.

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones.

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

Toute division foncière en zone N doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du code de l'urbanisme (cf. annexe 5.2.12 – Division en zone A et N).

Tout travaux situé en Site Patrimonial Remarquable est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N est protégée.

La zone N est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

La zone N est également concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique.

La zone N est aussi concernée par une zone non aedificandi liée au Centre d'Enfouissement Technique (CET).

La zone N comprend également :

- **secteur Nc** : les concessions réservées aux carrières autorisées de la Galiberte et de St Martin, et aux installations classées connexes ou qui se substituent pour produire des matériaux recyclés ou naturels ou remblayer le site (en vue du passage de la LGV)
- **Secteur Ncet** : les terrains occupés par le Centre d'Enfouissement Technique de St-Jean de Libron
- **secteur Nstep** : Les terrains occupés par la station d'épuration intercommunale
- **secteur Ng** : terrains réservés à la pratique du golf – de Saint Thomas
- **secteur NI** : Secteur naturel de loisirs – Le Clos Saint Amand, l'aire naturelle de camping de Clairac, jardins du quai port neuf
- **secteur Nj** : Jardins de la Méditerranée

Trames particulières venant se superposer à la zone N (voir le plan de zonage), notamment :

- Des éléments sont repérés au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.151-19 et 23° du Code de l'Urbanisme) joint au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U.
- Le zonage du présent P.L.U. reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.), conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La zone N est soumise aux prescriptions du P.P.R.N. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x	
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :**

Cette sous-destination n'est autorisée qu'en secteur NI.

Seules les extensions des exploitations existantes régulièrement édifiées sont autorisées.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Cette sous-destination n'est autorisée qu'en secteur N et NI.

Seules les extensions des habitations régulièrement édifiées sont autorisées.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être situées au sein d'un secteur Nl et d'être affectées aux occupations suivantes :

- terrains de camping et caravanage aménagés ou habitat insolite
- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les blocs sanitaires ;
- les constructions liées à l'exploitation des installations ci-dessus ;
- les aménagements de loisirs liés au fonctionnement de ces mêmes installations.

Cette sous-destination est également admise pour les bâtiments autorisés à changer de destination.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « restauration » :**

N'est autorisée qu'en secteur Nl et Nj et pour les bâtiments autorisés à changer de destination.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dans l'ensemble de la zone N y compris les zones Nc, Nstep, Ncet et Ng :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la destination « Equipements d'intérêts collectifs et services publics » :**

Les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques, sans que ne leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 14 du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires sont admis en zone N.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « industrie » :**

Les locaux à usage industriel ne sont autorisés qu'en secteur Nc pour l'activité de carrière.

▪ **Conditions applicables au secteur Nc uniquement :**

Peuvent être autorisées les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à la mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol, au recyclage des déchets inertes du BTP ou à leur stockage.

Cette condition ne s'applique pas aux installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol, qui sont autorisés dans le secteur Nc sous réserve du respect de l'article N-2 (conditions applicables à l'occupation).

▪ **Conditions applicables au secteur Nstep uniquement :**

Peuvent être autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées ainsi que les constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service de l'assainissement, y compris les ICPE.

Cette condition ne s'applique pas aux installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol, qui sont autorisés dans le secteur Nstep sous réserve du respect de l'article N-2 (conditions applicables à l'occupation).

▪ **Conditions applicables au secteur Ncet uniquement :**

Peuvent être autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées ainsi que les constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du centre d'enfouissement technique.

Cette condition ne s'applique pas aux installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol, qui sont autorisés dans le secteur Ncet sous réserve du respect de l'article N-2 (conditions applicables à l'occupation).

▪ **Conditions applicables au secteur Ng uniquement :**

Peuvent être autorisées les extensions des constructions existantes liées et nécessaires au fonctionnement du golf de St Thomas.

Cette condition ne s'applique pas aux installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol, qui sont autorisés dans le secteur Ng sous réserve du respect de l'article N-2 (conditions applicables à l'occupation).

▪ **Conditions applicables au secteur Nj uniquement :**

Sont autorisées :

- Les installations, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement des jardins de la Méditerranée (serre, folies, kiosques, petite restauration, sanitaires, local technique,...).

▪ **Autres conditions particulières :**

Le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 du CU (pièce 4-4 des annexes du règlement) est autorisé dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination sont :

- Restauration
- Activité de service avec d'une clientèle (salle de réception)
- Hébergement hôtelier et touristique

Ces sous-destinations sont autorisées uniquement dans ce cadre.

ARTICLE N-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières ou de remblayage	Sauf Nc	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	Sauf Nc	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		x
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	Sauf Ng	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Sauf NI	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		x
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

▪ **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet ou d'une activité autorisée dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

▪ **Conditions applicables aux « autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les dépôts de matériaux et matériels sont autorisés uniquement dans le secteur Nc et Nc sous réserve qu'ils soient liés à l'activité existante ou à la réalisation d'un projet ou d'une activité admise dans la zone et sous réserve d'un travail d'intégration paysagère.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que :

- sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes carrières, décharges réhabilitées, friches aéroportuaires, délaissés d'infrastructures ferroviaires ou autoroutières,...) ;
- sur des espaces agricoles ou naturels dès lors que les modalités de cette installation n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.

L'installation est rendue possible sous réserve de prise en compte des enjeux liés à l'agriculture, au patrimoine naturel (TVB) et paysager (hors zone sensible du Canal du Midi).

Les perspectives paysagères à prendre en compte sont :

- Les points de vue remarquables offrant des panoramas sur les bâtis protégés (monuments historiques),
- Les structures paysagères majeures telles que le Canal du midi, la Cathédrale Saint-Nazaire, les zones humides, les vignobles protégés,
- Les points de vue en belvédères,
- Les points de vue sur la silhouette urbaine de la Ville,
- Les voies plantées.

Pour tout projet, une évaluation du potentiel agricole doit être réalisée.

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions réglementaires contraires inscrites au règlement graphique (Amendement Dupont), les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 5 mètres de la voie communale publique ou privée ; dans le cas d'extension ou d'annexes, une implantation à une distance inférieure peut être autorisée pour répondre aux besoins du projet dans le respect des règles de sécurité.
- à 25m de l'axe des routes départementales

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de **5 mètres** minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre en harmonie avec les bâtiments existants voisins et qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N et NI :

L'emprise au sol des extensions de bâtiments et de logements en zone N et NI est limitée à **10 %** de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments à usage d'hébergement hôtelier et touristique est limitée à 100 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments à usage de restauration est limitée à 500 m².

Dans le secteur Ng :

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à **15%** de la surface existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

Dans les secteurs Nc, Nstep, Nj et Ncet l'emprise au sol n'est pas réglementée.

HAUTEUR

La hauteur des extensions de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières et leurs activités connexes (recyclage, remblayage) n'est pas réglementée.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article N-1 ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant contigu, sans jamais être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit.

Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes ou de l'environnement immédiat.

Dans les secteurs Nc, Nstep, Ncet, Nj, NI la hauteur n'est pas réglementée.

En secteur Ng :

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site.

Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes ou de l'environnement immédiat.

Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt historique, architectural, et culturel :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement et mur anti bruit non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement du site.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La zone N présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants). Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle locale.

Les bâtiments agricoles devront être intégrés dans le paysage naturel environnant, notamment en veillant à planter des haies bocagères ou champêtres à proximité des bâtiments de grande dimension.

Dans le secteur Nj, sur le site des jardins de la Méditerranée, la réalisation de murs anti-bruits doit être accompagnée d'une végétalisation.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones