

Commune de Frontignan

Département de l'Hérault



4

Règlement

Approbation du P.O.S. : AP du 19/12/1979

Modification n°1 : DCM du 13/05/1987

Révision : DCM du 13/12/2001

Modification n°1 : DCM du 06/02/2004

Modification n°2 : DCM du 16/12/2004

Modification n°3 : DCM du 05/05/2009

Prescription de la révision du P.O.S. et élaboration du P.L.U. : DCM du 22/09/2009

Arrêt du projet de P.L.U. : DCM du 06/12/2010

Approbation du P.L.U. : DCM du 07/07/2011

TABLE DES MATIERES

RAPPELS DIVERS	5
REGLEMENT DES ZONES	20
TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
ZONE UA.....	22
ZONE UB.....	31
ZONE UC	39
ZONE UD	47
ZONE UE.....	55
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
ZONE 1AU.....	62
ZONE 1AUE	65
ZONE 2AU.....	68
ZONE 2AUE	76
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	82
ZONE A	83
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	88
ZONE N	89

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Frontignan, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.146-1 à L.146-9 (« Loi littoral »), L.313-2 (2^{ème} alinéa) notamment du code de l'urbanisme.

3. Autres textes :

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L.421-7 : Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L.421-8 : A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

4. Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

5. Pour rappel, les règles des lotissements de moins de 10 ans restent applicables. Seul le lotissement du Barnier, qui a plus de 10 ans, voit ses règles maintenues sur demande de ses colotis.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre 1 du règlement et comprennent :

- La zone UA
- La zone UB comprenant un secteur UBz
- La zone UC comprenant un secteur UC1
- La zone UD comprenant un secteur UD1
- La zone UE comprenant un secteur UEa

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- La zone 1AU composée des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUE
- La zone 1AUE composée des secteurs 1AUE0, 1AUE1, 1AUE2, 1AUE3 et 1AUE4
- La zone 2AU
- La zone 2AUE composée des secteurs 2AUEa, 2AUEd et 2AUEp.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement.

- **Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont regroupées au Titre 5 du règlement et sont composées des secteurs Nc, Ni, NL, Np, Nr et Nv

Certaines de ces zones peuvent notamment être concernées par un risque naturel lié aux inondations. Le risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté sur les documents graphiques.

A cela s'ajoutent des **dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager** prises en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble des zones, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que de règlement est applicable également à l'intérieur des opérations de lotissement ou de groupes d'habitations.

Par ailleurs :

- **les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- 1) Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- 3) Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)
- 4) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

- **les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- **Des orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur les secteurs de la Noria et des Pielles Nord.

ARTICLE 4 – DEROGATIONS, ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

2 - Dérogations

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme : « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeuble protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Par ailleurs, des dérogations pourront être accordées afin de permettre les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.

3. Autres dispositions

a) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, **sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement**, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut être également autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristique de ce bâtiment. »

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans la zone inondable repérée au document graphique, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles liées à cette zone.

b) Espaces libres et plantations (article 13)

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans ces secteurs. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

c) Dispositions particulières pour la réalisation de piscines articles 6 à 8) :

Dans les zones U et AU, lorsque du fait de la configuration du terrain, de sa surface ou de l'implantation des bâtiments existants, la réalisation d'une piscine est rendue impossible au regard des dispositions des articles 6, 7 et 8 des règlements de zones, cette dernière pourra être implantée dans les marges de recul visées dans ces articles, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et des bâtiments existants, et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc...) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones de sites historiques et archéologiques dont la liste figure en annexe du plan local d'urbanisme, prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles Languedoc-Roussillon, afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE 6– DROIT À LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation).

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

ARTICLE 7 - RAPPELS ET DEFINITIONS

- RAPPELS DIVERS :

L'édification et la démolition des **clôtures** sont soumises à déclaration, dans les cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les prescriptions relatives au **débroussaillage** devront être respectées, à savoir :

- En zone U : la totalité du terrain doit être débroussaillée
- Dans les autres zones : le débroussaillage doit être effectué dans un rayon de 50 mètres autour des constructions et installations de toute nature.

Les **prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de l'Hérault en matière de défense contre l'incendie** doivent être respectées : le lecteur se référera aux annexes du P.L.U. (pièce n°6 « Recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours »).

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

- DIFFERENTS TYPES DE DEMANDES D'OCCUPER LE SOL :

Déclaration préalable : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25

Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16

Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22

Permis de démolir : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29

Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8.

- DEFINITIONS DIVERSES :

Accès direct :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis ainsi que la production d'énergie.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destiné à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R.111-43).

Sont regardés 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.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, conformément au Code de l'Environnement applicable à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Chaussée :

Partie roulée de la plateforme

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Destinations : La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :
 - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
 - cordonnerie ;
 - photo ;
 - reprographie, imprimerie, photocopie ;
 - optique ;
 - fleuriste ;
 - serrurerie ;
 - pressing, retouches, repassage ;
 - toiletage ;
 - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;
- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**
 - bureaux et activités tertiaires ;
 - médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
 - sièges sociaux ;
 - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
 - bureau d'études : informatique, etc. ;
 - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
 - prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
 - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
 - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- **Commerces :**
 - commerce alimentaire :
 - cafés et restaurants ;
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
 - commerce non alimentaire :
 - équipement de la personne :
 - chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
 - équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
 - automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
 - loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
 - divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie
- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);

- **Équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

- **Exploitation agricole :** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

b. configuration et localisation des bâtiments ;

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

- **Exploitation forestière ;**

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...);

- **Hébergement hôtelier** (les chambres d'hôtes ne sont pas considérées comme entrant dans cette catégorie);

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

Construction et établissement à caractère stratégique

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc...

Construction et établissement à caractère vulnérable

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc...

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses, balcons, débords de toiture.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme)

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Étage :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur, escalier...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc...

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Voir « Étage »

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrage d'art :

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc...

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

PHE

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales, la voirie d'intérêt communautaire et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 – PROPRIETES RIVERAINES DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

(Article 52 de la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'Urbanisme)

Il est rappelé que:

« Les propriétés privées riveraines du Domaine Public Maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de large d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons sauf dans le cas où les terrains sont situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiées avant le 1^{er} janvier 1976 ou si les terrains sont attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1^{er} janvier 1976 ».

ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal, en application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques ».

Dans l'ensemble des zones, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que de règlement est applicable également à l'intérieur des opérations de lotissement ou de groupes d'habitations.

REGLEMENT DES ZONES

**TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES
APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui correspond aujourd'hui au noyau originel moyenâgeux de Frontignan, à son extension au delà des remparts au Nord et le long du Boulevard Urbain Central (XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle) ainsi qu'au centre de la Peyrade.

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

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.
- La création de logement supplémentaire en rez chaussée dans les zones d'aléa fort de submersion marine et dans les zones rouges de ruissellement pluvial.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations à partir de 30 logements ou représentant une SHON d'habitat supérieure ou égale à 1500 m², à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement social (tel que définit par la réglementation en vigueur). Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux fixée au premier alinéa ne puisse être méconnue.
- Sous réserve des dispositions propres au secteur soumis au risque inondation, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.
- La création de nouveau logement en zone inondable bleue lié au ruissellement pluvial à condition que le plancher du rez de chaussée soit calé à + 60 cm au dessus du niveau du sol naturel et à condition de ne pas créer de garages ou de pièces annexes en dessous de cette cote.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

1. EAU :

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

2. ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. EAUX PLUVIALES :

Au regard du caractère très dense de la zone, il n'est pas demandé de volume de compensation, cependant toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible : en façade le long des descentes d'eau ou sous égouts de toiture.

5- DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.

Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).

Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.

Réseau maillé indispensable.

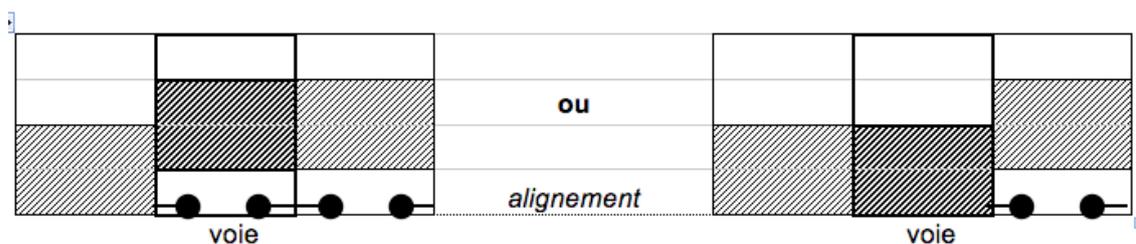
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Toutefois, un retrait est autorisé, en dehors des alignements à conserver repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec la construction mitoyenne existante dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci. Dans ce cas, la continuité du front bâti devra être assurée le long de la voie publique par le traitement du mur de clôture d'aspect similaire aux murs existants dans le vieux village (mur plein ou grille constituée d'un barreaudage vertical surmontant un mur bahut).



Les saillies sont autorisées conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière.

Cas particuliers :

En bordure du canal, les bâtiments doivent être édifiés à une distance du quai au moins égale à 5 mètres.

En bordure de la voie ferrée, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

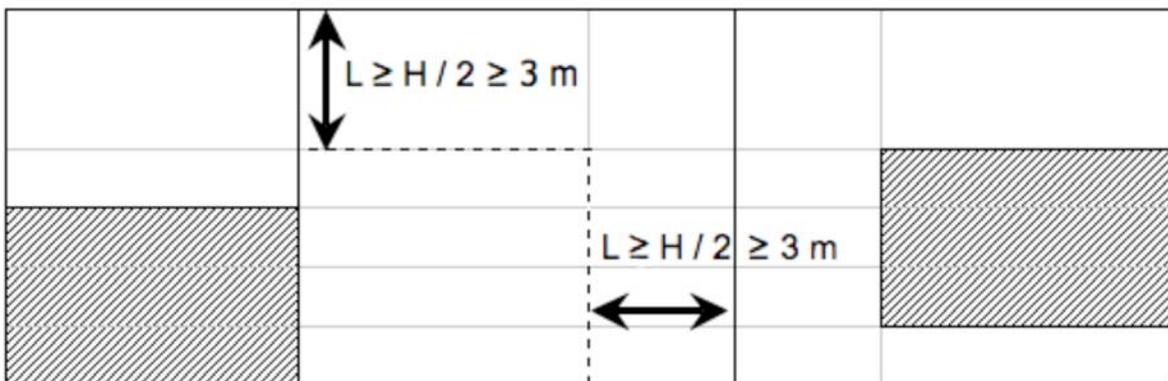
Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

1 - les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue.

2 - toutefois, y compris sur une profondeur de 15 mètres, lorsque les constructions mitoyennes ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en retrait. La distance de la limite séparative doit alors être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) et supérieure à 3 mètres.



3 – en fond de parcelle, la distance de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) et supérieure à 3 mètres.

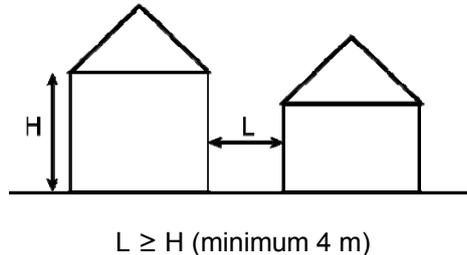
4 – les constructions dont la hauteur totale au faîtiage n'excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 ($L \geq H$).



Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L \geq H/2$).

- 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 ($L \geq H/2$).
- en aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur, inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

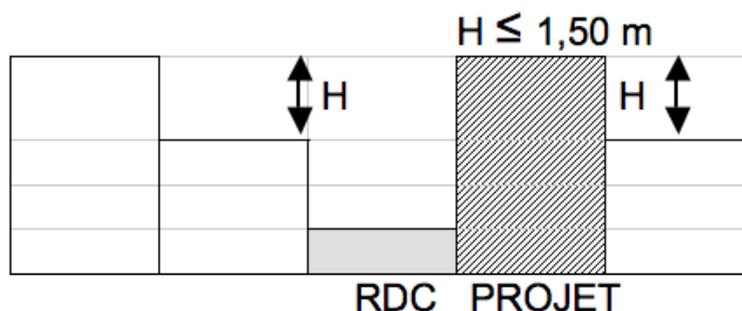
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – par rapport à la voie, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50% ($H = 3/2 L$).

2 – la hauteur à l'égout du toit des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes. Ainsi, lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit la plus haute de plus de 1,50 m. Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.



3 – dans tous les cas, le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder QUATRE (R+3) et la hauteur maximale 12 mètres à l'égout du toit.

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

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

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions seront donc conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

MATERIAUX :

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu et parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE :

Les éléments d'architecture existants devront être conservés et mis en valeur, en particulier, devront être conservés :

- les soubassements, corniches, bandeaux, encadrements moulurés ou sculptés,
- les chaînes d'angle,
- les génoises, etc...

TOITURES :

Les toitures seront exécutées en tuiles canal dont la teinte sera choisie en fonction des teintes de toitures existantes, dans les centres anciens. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les pentes de toitures respecteront la pente des toitures existantes.

Les toitures-terrasses sont interdites.

SOUCHES DE CHEMINEE :

Les cheminées devront être soigneusement intégrées au volume du bâti. Il en sera de même pour tout édicule situé en toiture.

ENCADREMENTS :

Les encadrements existants en pierre ou non des ouvertures devront être mis en évidence.

LES MENUISERIES :

Les menuiseries anciennes (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état de conservation le permet, la réparation (des portes et volets en particulier) est préférable au remplacement afin de maintenir une qualité esthétique.

Si leur état de dégradation ne permet pas une conservation, l'aspect des nouvelles menuiseries devra se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes. Les volets en "Z" sont interdits. Les volets roulants et les menuiseries PVC sont interdits en remplacements des menuiseries bois des bâtiments existants.

LES FERRONNERIES :

Les ferronneries anciennes en fonte ouvragée devront être conservées.

La mise en place de nouvelles ferronneries devra respecter les prescriptions suivantes :

- pose s'effectuant au nu de la façade ou au droit des balcons,
- barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens,
- peinture du barreaudage de teinte sombre en finition.

LA ZINGUERIE :

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisés en zinc ou en fonte. L'emploi du PVC est interdit.

CLOTURES :

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

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,2 m et 1,6 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglo sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

Pour les éléments bâtis repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est demandé deux places de stationnement par logement, dont une obligatoirement ouverte sur la voie de desserte.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de SHON de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les lotissements, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux dont la SHON est inférieure à 200 m² de SHON : il n'est pas demandé de places de stationnement.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux dont la SHON est supérieure à 200 m² de SHON, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...): il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON.

Rappel :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- et à défaut, par le paiement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de caractère urbain qui comprend de l'habitat collectif et individuel, des services et des activités en périphérie des centres anciens de Frontignan et la Peyrade.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur UBz** : secteur en mutation, ayant connu une déprise de l'activité économique, et qui fait l'objet d'une opération d'aménagement (ZAC des Pielles).

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone UB est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.
- La création de logement supplémentaire en rez de chaussée dans les zones d'aléa fort de submersion marine et dans les zones rouges de ruissellement pluvial.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations à partir de 30 logements ou représentant une SHON d'habitat supérieure ou égale à 1500 m², à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement social (tel que définit par la réglementation en vigueur). Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux fixée au premier alinéa ne puisse être méconnue.
- Sous réserve des dispositions propres au secteur soumis au risque inondation, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.
- La création de nouveau logement en zone inondable bleue liée au ruissellement pluvial à condition que le plancher du rez de chaussée soit calé à + 60 cm au dessus du niveau du sol naturel et à condition de ne pas créer de garages ou de pièces annexes en dessous de cette côte.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,5 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :
 - Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...)
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

1. EAU :

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

2. ASSAINISSEMENT :

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

3. EAUX PLUVIALES :

Toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Au regard du caractère urbain de la zone, il est demandé un volume de compensation pour toute nouvelle opération entraînant l'augmentation de débit consécutif à l'imperméabilisation. Les caractéristiques du volume de compensation différent selon l'importance du projet, ainsi :

- **Pour les parcelles de 0 à 1000 m² inclus** : il est demandé de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie sous forme de citerne ou de volume maçonné comportant une vidange à petit débit. Le système pourra permettre l'utilisation ultérieure des eaux pour l'arrosage.
- **Pour les parcelles de 1001 à 5000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **30 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Pour les parcelles de 5001 à 10 000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **50 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Au-delà de 1 ha** : le volume de compensation et les modalités de mise en place entrent dans le cadre de la loi sur l'eau (**100 l/m² imperméabilisé**).

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

5. DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.

Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).

Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

Réseau maillé indispensable.

Le réseau de distribution d'eau doit être capable de fournir les débits nécessaires aux hydrants défendant chacune des surfaces des établissements recevant du public concernés (60 m³/H minimum pendant 2 heures pour 1000 m²), ainsi qu'aux systèmes d'extinction automatique tels que les sprinkleurs.

La défense incendie de chacun des établissements recevant du public dans cette zone sera réalisée par deux hydrants au minimum lorsque l'analyse des risques mettra en évidence la nécessité de faire intervenir plusieurs fourgons d'incendie.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Sauf dispositions spécifiques (concernant notamment les alignements) reportées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cas particuliers :

En bordure du canal : les bâtiments doivent être édifiés à une distance du quai au moins égale à 5 mètres.

En bordure de la voie ferrée : les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

En bordure de la RD 600 : voir document graphique du règlement (plan de zonage).

Dans le secteur UBz :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait, dans les limites de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.

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

- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- dans les opérations d'aménagement (à l'exception des limites extérieures de l'opération) à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative, notamment pour des motifs d'unité architecturale.

Dans le secteur UBz :

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait par rapport à celles-ci, dans les limites de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Sur les limites extérieures du secteur (limite avec la zone UA et UB), 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 ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

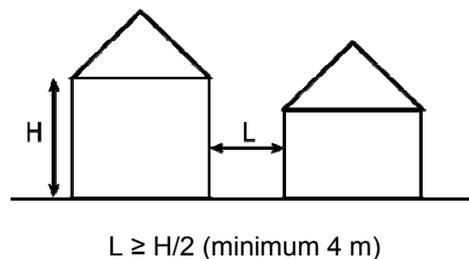
Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci ($L \geq H/2$).

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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 4 mètres.



Dans le secteur UBz :

Les constructions seront implantées de façon contiguë ou en retrait, dans les limites de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Dans le secteur UBz :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sauf les éléments liés au fonctionnement des espaces publics et des espaces libres ou à la protection des constructions.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS. (R+2)

Dans le secteur UBz :

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 14 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder QUATRE (R+3).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Pour les éléments bâtis repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Clôtures :

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

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,2 m et 1,6 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglo sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est demandé deux places de stationnement par logement, dont une obligatoirement ouverte sur la voie de desserte.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de SHON de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les lotissements, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...): il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON.

Rappel :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- et à défaut, par le paiement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

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

La surface devant être laissée libre de construction, en pleine terre et plantée d'arbres à hautes tiges doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement, 10% du terrain doivent être traités en espace libre commun et plantés en dehors de la voirie routière (mail piéton, jardin public, place, placette...).

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

Dans le secteur UBz : la surface devant être laissée libre de construction, en pleine terre et plantée d'arbres à hautes tiges doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable dans cette zone est fixé à 0,60.

Dans le secteur UBz qui constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme, la SHON maximale constructible est de 49 800 m².

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel, située en périphérie de l'agglomération directement en contact avec le vignoble de muscat ou à proximité immédiate d'autres espaces naturels.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur UC1** : caractérisé par la présence d'anciennes maisons (de pêcheurs pour la plupart) situées en bordure du canal du Rhône à Sète.

La zone UC est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone UC est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UC 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.
- La création de logement supplémentaire en rez de chaussée dans les zones d'aléa fort de submersion marine et dans les zones rouges de ruissellement pluvial.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sous réserve des dispositions propres au secteur soumis au risque inondation, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique,
- La création de nouveau logement en zone inondable bleue liée au ruissellement pluvial à condition que le plancher du rez de chaussée soit calé à + 60 cm au dessus du niveau du sol naturel et à condition de ne pas créer de garages ou pièces annexes en dessous de cette côte.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,5 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :
 - Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...)
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

1. EAU :

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

2. ASSAINISSEMENT :

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

3. EAUX PLUVIALES :

Toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Au regard du caractère urbain de la zone, il est demandé un volume de compensation pour toute nouvelle opération entraînant l'augmentation de débit consécutif à l'imperméabilisation. Les caractéristiques du volume de compensation différent selon l'importance du projet, ainsi :

- **Pour les parcelles de 0 à 1000 m² inclus** : il est demandé de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie sous forme de citerne ou de volume maçonné comportant une vidange à petit débit. Le système pourra permettre l'utilisation ultérieure des eaux pour l'arrosage.
- **Pour les parcelles de 1001 à 5000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **30 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Pour les parcelles de 5001 à 10 000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **50 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Au-delà de 1 ha** : le volume de compensation et les modalités de mise en place entrent dans le cadre de la loi sur l'eau (**100 l/m² imperméabilisé**).

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

5. DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.

Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).

Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

Réseau maillé indispensable.

Le réseau de distribution d'eau doit être capable de fournir les débits nécessaires aux hydrants défendant chacune des surfaces des établissements recevant du public concernés ($60 \text{ m}^3/\text{H}$ minimum pendant 2 heures pour 1000 m^2), ainsi qu'aux systèmes d'extinction automatique tels que les sprinklers.

La défense incendie de chacun des établissements recevant du public dans cette zone sera réalisée par deux hydrants au minimum lorsque l'analyse des risques mettra en évidence la nécessité de faire intervenir plusieurs fourgons d'incendie.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Cas particuliers :

- RD 600 : voir document graphique du règlement (plan de zonage),
- RD 129 : 25 mètres de l'axe de la voie,
- Berges d'étang à la Peyrade : les constructions annexes telles que garages ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur au faîtage peuvent être édifiées à l'alignement de la voie, conformément à l'alignement à créer reporté sur le document graphique du règlement (plan de zonage).
- En bordure du canal, les bâtiments doivent être édifiés à une distance du quai au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative. Toutefois, ces constructions ne sont pas autorisées en limite des zones agricoles et naturelles (A et N).

Dans le secteur UC1 : la construction en limite séparative est autorisée.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

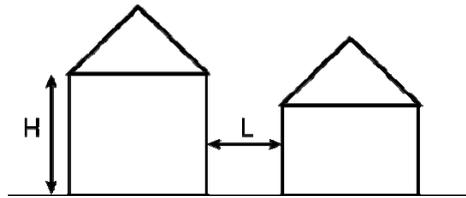
Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci ($L \geq H/2$).

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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 4 mètres.



$$L \geq H/2 \text{ (minimum 4 m)}$$

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. Le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder DEUX (R+1).

Dans le secteur UC1 : la hauteur maximale est limitée à cinq mètres au faîtage, sauf lorsque la nouvelle construction peut s'appuyer sur un bâtiment existant mitoyen possédant d'ores et déjà un étage auquel cas la hauteur du bâti autorisée peut être la même que la hauteur à l'égout du toit du bâtiment mitoyen.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Compte tenu du fort impact paysager des constructions situées en limites des zones urbanisées, les enduits de façade blancs sont interdits ainsi que les couleurs trop claires.

Clôtures :

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

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,2 m et 1,6 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

En limite des zones naturelles (A et N) : les clôtures pleines sont interdites. Seul un simple grillage doublé ou non d'une haie vive est autorisé. Ce grillage peut d'appuyer sur un soubassement d'une hauteur inférieur ou égale à 20 cm.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglo sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est demandé deux places de stationnement par logement, dont une obligatoirement ouverte sur la voie de desserte.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de SHON de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les lotissements, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON.

Rappel :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- et à défaut, par le paiement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

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

La surface devant être laissée libre de construction, en pleine terre et plantée d'arbres à hautes tiges doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement, 10% du terrain doivent être traités en espace libre commun et plantés en dehors de la voirie routière (mail piéton, jardin public, place, placette...).

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

Les espaces libres situés en limite des zones naturelles doivent être fortement plantés afin d'assurer la protection paysagère des zones bâties.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable dans cette zone est fixé à 0,40.

Dans le secteur UC1 : non règlementé.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée située entre la mer et les étangs, comprenant de l'hébergement saisonnier, des résidences principales ou secondaires, des campings et des activités essentiellement liées à la fréquentation touristique de cet espace.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur UD1** : qui correspond aux abords du port de plaisance, où la densité bâtie est plus forte.

La zone UD est en quasi totalité concernée par le risque inondation lié à la submersion marine et au ruissellement pluvial, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone UD est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- Les carrières ;

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tous les travaux et projets nouveaux, à l'exception de ceux visés à l'article UD 2,
- La création de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL), ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sous réserve des dispositions propres au secteur soumis au risque inondation, les installations classées pour la protection de l'environnement lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique,

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tous les équipements liés à la mer sont autorisés dans la zone inondable par submersion marine.
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, ainsi que leurs annexes (sanitaires, vestiaires, locaux à matériel...), sous réserve que la surface des planchers soit calée à la côte 2,3 mètres NGF (soit PHE + 30 cm),
- Les équipements d'intérêt général,
- Les modifications de construction existante, avec ou sans changement de destination, sous réserve :
 - de ne pas créer de logements supplémentaires,
 - en cas de changement de destination, que ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes,
 - que la surface du premier plancher aménagé soit calée à la côte 2,3 mètres NGF (soit PHE + 30 cm). Le garage sera calé à la côte 2 mètres NGF (PHE).
- L'extension au sol des bâtiments d'habitation existants (en une seule fois à compter de la date d'approbation du P.L.U.) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire annexes et dépendances compris, et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants (en une seule fois à compter de la date d'approbation du P.L.U.) dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâti existant, annexes et dépendances compris, sous réserve que :
 - la surface du premier plancher aménagé soit calée à la côte 2,3 mètres NGF (soit PHE + 30 cm). Le garage sera calé à la côte 2 mètres NGF (PHE),
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
- L'extension à l'étage des bâtiments, sans création de logement ou d'activité supplémentaire et sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même,

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :**1. Voiries existantes :**

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,5 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :
 - Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...)
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

1. EAU :

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

2. ASSAINISSEMENT :

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

3. EAUX PLUVIALES :

Au regard du caractère de la zone totalement concernée par le risque de submersion marine, il n'est pas demandé de volume de compensation, cependant toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

5- DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.

Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).

Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 m par les voies carrossables.

Réseau maillé indispensable.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Cas particuliers :

- RD 60 et bretelles reliant la RD 50 au carrefour / RD 129 E

Recul de : 25 mètres de l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation
 20 mètres de l'axe pour les autres bâtiments

Les accès directs sont interdits sur la RD 60 à Frontignan plage.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.

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

- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

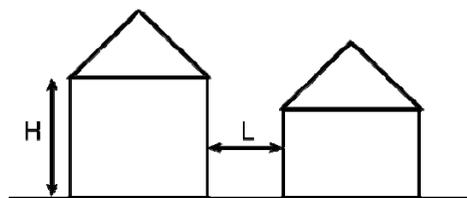
Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci ($L \geq H/2$).

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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 4 mètres.



$$L \geq H/2 \text{ (minimum 4 m)}$$

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UD 1 : non règlementé

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout de toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder DEUX (R+1).

Dans le secteur UD 1 : La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS. (R+2)

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les toitures en bac acier ou en fibrociment sont interdites.

L'intégration paysagère de toute nouvelle construction est primordiale. De ce fait, l'aménagement des abords de tout projet de construction doit prévoir :

- une végétalisation des espaces bordant la voie de desserte principale, ainsi que les espaces situés en front de mer ou en bordure d'étang,

Les aires de stationnement supérieures à 200 m² devront faire l'objet d'une attention toute particulière. L'imperméabilisation de ces espaces est interdite (voirie en enrobé).

Clôtures :

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

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les clôtures pleines sont interdites. Seul un simple grillage doublé ou non d'une haie vive est autorisé. Ce grillage peut d'appuyer sur un soubassement d'une hauteur inférieur ou égale à 20 cm.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en aggro sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en aggro laissés bruts sont interdits.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est demandé deux places de stationnement par logement, dont une obligatoirement ouverte sur la voie de desserte.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de SHON de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les lotissements, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON.

Rappel :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- et à défaut, par le paiement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

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

La surface devant être laissée libre de construction, en pleine terre et plantée d'arbres à hautes tiges doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

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

La végétalisation devra s'effectuer sur la base des végétaux adaptés au milieu saumâtre (tamaris, olivier de bohème, blanquette...).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable dans cette zone est fixé à 0,30.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'activité économique (artisanat, commerce, bureaux, industrie...).

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur UEa** : ce secteur situé entre Frontignan et la Peyrade est particulièrement destiné à accueillir des activités tertiaires (commerce, artisanat, bureaux, hébergement hôtelier...).

La zone UE est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone UE est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur UEa :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UE 2 suivant.

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur UEa:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publiques.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de nouveaux accès directs sur la RD612 et la RD2 est interdite.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 6 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...). Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :
 - Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (rond point giratoire de 20 mètres de diamètre au minimum)
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

1. EAU :

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

2. ASSAINISSEMENT :

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

Les effluents industriels devront, si nécessaire, subir des prétraitements conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements d'activité économique

3. EAUX PLUVIALES :

Toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Au regard du caractère urbain de la zone, il est demandé un volume de compensation pour toute nouvelle opération entraînant l'augmentation de débit consécutif à l'imperméabilisation. Les caractéristiques du volume de compensation différent selon l'importance du projet, ainsi :

- **Pour les parcelles de 0 à 1000 m² inclus** : il est demandé de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie sous forme de citerne ou de volume maçonné comportant une vidange à petit débit. Le système pourra permettre l'utilisation ultérieure des eaux pour l'arrosage.
- **Pour les parcelles de 1001 à 5000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **30 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Pour les parcelles de 5001 à 10 000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **50 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Au-delà de 1 ha** : le volume de compensation et les modalités de mise en place entrent dans le cadre de la loi sur l'eau (**100 l/m² imperméabilisé**).

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation à l'exclusion des cas particuliers ci-dessous, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Cas particuliers :

En bordure de la voie ferrée, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

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

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, et nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessous, cette distance peut être supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les constructions à usage 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 ($L \geq H/2 \geq 5m$).

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage

Toutefois lorsque la nature et le fonctionnement spécifique de l'activité imposent une hauteur supérieure, les constructions à usage industriel et artisanal peuvent avoir une hauteur au faîtage de 15 mètres maximum.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

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

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Compte tenu du fort impact paysager des constructions situées en limite des zones urbanisées, les façades de couleur blanche ou de couleurs primaires sont interdites.

Les enseignes doivent faire partie intégrante de l'architecture et ne doivent, en aucun cas, être en dehors ou en saillie de l'enveloppe du bâtiment.

Clôtures :

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

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,2 m et 1,6 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure à 20 cm est autorisée afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglos sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

1 - pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON.

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

2 - pour les autres établissements autorisés dans la zone :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement.

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

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Les nouvelles opérations ou constructions devront réaliser les plantations reportées comme telles sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable dans cette zone est fixé à 0,50.

**TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES
APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, non équipée, qui est destinée à l'urbanisation future à long terme après réalisation des équipements publics. Les nouvelles constructions ne sont pas admises en l'état. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'effectuera en fonction des besoins de la ville dans le temps. Elle ne peut s'effectuer qu'après révision ou modification du PLU.

La zone 1AU est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone 1AU est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Elle comprend 5 secteurs destinés à être urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble distinctes après révision ou modification du P.L.U. :

- **Le secteur 1AUa** : dit du Mas de Chave,
- **Le secteur 1AUb et le secteur 1AUC** : situés entre Frontignan et la Peyrade,
- **Le secteur 1AUd** : dans le quartier des terres blanches,
- **Le secteur 1AUe** : ancien site industriel Mobil.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article 1AU 2 suivant.

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.

ARTICLE 1AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée pour chacun des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUC, 1AUd, 1AUe à une modification ou à une révision du PLU

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La confortation, l'aménagement et l'extension limitée à 20% de la SHON des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, sans changement de destination des locaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, qui est destinée à l'urbanisation future à long terme après réalisation des équipements publics et réservée aux activités économiques. Les nouvelles constructions ne sont pas admises en l'état.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'effectuera en fonction des besoins de la ville dans le temps. Elle ne peut s'effectuer qu'après révision ou modification du PLU.

La zone 1AUE est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

Cette zone comprend 5 secteurs destinés à être urbanisés sous forme d'opération d'ensemble distinctes après révision ou modification du PLU :

- **Le secteur 1AUE0** : correspond à l'ancienne ZIFMAR,
- **Le secteur 1AUE1** : situé aux abords immédiats de la RD600 entre le quartier de la Peyrade et le port de Sète-Frontignan,
- **Le secteur 1AUE2** : situé en bordure de l'étang de Thau et doit accueillir un parc d'activité économique d'intérêt régional,
- **Le secteur 1AUE3** : situé au débouché de l'ancienne carrière Lafarge,
- **Le secteur 1AUE4** : situé en bordure de l'Etang de Thau.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article 1AUE 2 suivant.

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.

ARTICLE 1AUE 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée pour chacun des secteurs 1AUE0, 1AUE1, 1AUE2, 1AUE3, 1AUE4 à une modification ou à une révision du PLU

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La confortation, l'aménagement et l'extension limitée à 20% de la SHON des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, sans changement de destination des locaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit actuellement d'une zone non équipée ou en partie équipée, composée d'espaces constituant des trous dans le tissu urbain.

Cette zone est destinée à une urbanisation future à court terme sous forme libre et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 2AU est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone 2AU est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

La zone 2AU est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2AU 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les stationnements de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.
- La création de logement supplémentaire en rez de chaussée dans les zones d'aléa fort de submersion marine et dans les zones rouges de ruissellement pluvial.

ARTICLE 2AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations à partir de 30 logements ou représentant une SHON d'habitat supérieure ou égale à 1500 m², à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement social (tel que définit par la réglementation en vigueur). Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux fixée au premier alinéa ne puisse être méconnue.
- Sous réserve des dispositions propres au secteur soumis au risque inondation, les installations classées pour la protection de l'environnement lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique,
- La création de nouveau logement en zone inondable bleue liée au ruissellement pluvial à condition que le plancher du rez de chaussée soit calé à + 60 cm au dessus du niveau du sol naturel et à condition de ne pas créer de garages ou pièces annexes en dessous de cette cote.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,5 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...)
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :
 - Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours etc...)
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

1. EAU :

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

2. ASSAINISSEMENT :

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

3. EAUX PLUVIALES

Toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Au regard du caractère urbain de la zone, il est demandé un volume de compensation pour toute nouvelle opération entraînant l'augmentation de débit consécutif à l'imperméabilisation. Les caractéristiques du volume de compensation différent selon l'importance du projet, ainsi :

- **Pour les parcelles de 0 à 1000 m² inclus** : il est demandé de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie sous forme de citerne ou de volume maçonné comportant une vidange à petit débit. Le système pourra permettre l'utilisation ultérieure des eaux pour l'arrosage.
- **Pour les parcelles de 1001 à 5000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **30 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Pour les parcelles de 5001 à 10 000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **50 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Au-delà de 1 ha** : le volume de compensation et les modalités de mise en place entrent dans le cadre de la loi sur l'eau (**100 l/m² imperméabilisé**).

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

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

5. DEFENSE CONTRE L'INCENDIE (pour rappel) :

Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.

Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).

Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

Réseau maillé indispensable.

Le réseau de distribution d'eau doit être capable de fournir les débits nécessaires aux hydrants défendant chacune des surfaces des établissements recevant du public concernés ($60 \text{ m}^3/\text{H}$ minimum pendant 2 heures pour 1000 m^2), ainsi qu'aux systèmes d'extinction automatique tels que les sprinklers.

La défense incendie de chacun des établissements recevant du public dans cette zone sera réalisée par deux hydrants au minimum lorsque l'analyse des risques mettra en évidence la nécessité de faire intervenir plusieurs fourgons d'incendie.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Sauf dispositions spécifiques (concernant notamment les alignements) reportées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cas particuliers :

En bordure de la voie ferrée, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

En bordure de la RD 612, le recul des constructions est de 100 mètres de l'axe de cette voie.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faitage n'excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.

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

- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- dans les opérations d'aménagement (à l'exception des limites extérieures de l'opération) à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative, notamment pour des motifs d'unité architecturale.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

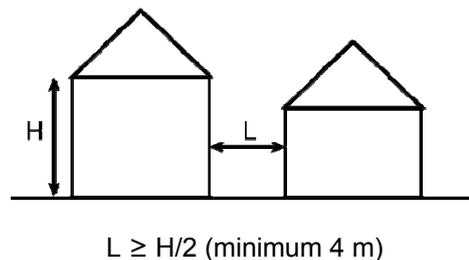
Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci ($L \geq H/2$).

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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 4 mètres. »



Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS (R+2).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Clôtures :

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

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,2 m et 1,6 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en aggro sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en aggro laissés bruts sont interdits.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

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

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est demandé deux places de stationnement par logement, dont une obligatoirement ouverte sur la voie de desserte.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de SHON de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les lotissements, il est exigé ½ place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON.

Rappel :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- et à défaut, par le paiement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des vélos :

Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

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

La surface devant être laissée libre de construction, en pleine terre et plantée d'arbres à hautes tiges doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement, 10% du terrain doivent être traités en espace libre commun et plantés en dehors de la voirie routière (mail piéton, jardin public, place, placette...).

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable dans cette zone est fixé à 0,60.

ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée ou en partie équipée, qui est destinée à l'implantation d'activités économiques après réalisation de divers équipements.

Elle comprend 3 secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur 2AUEa** : situé dans la prolongation de la zone Horizon sud, et destiné à accueillir des activités économiques plus particulièrement tournées vers le Tertiaire (commerce, artisanat, bureaux, hébergement hôtelier...),
- **Le secteur 2AUEd** : situé le long du RD50 destiné à accueillir des activités économiques diversifiées, sur des parcelles en assainissement autonome
- **Le secteur 2AUEp** : destiné au port conchylicole et au port de pêche,

La zone 2AUE est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone 2AUE est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction ou de gardiennage,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes (sauf dans les conditions définies à l'article 2AUE 2)
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

Dans le secteur 2AUEa :

En plus des occupations et utilisations interdites ci-dessus :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.

ARTICLE 2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur 2AUEd :

- Le stockage et le gardiennage des caravanes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès directs sur la RD600, la RD612 et la RD2 sont interdits

Voirie :

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 6 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs, stationnement, plantations...). Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si :
 - Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et / ou cyclable cohérent,
 - Leur linéaire est inférieur à 100 mètres,
 - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (rond point giratoire de 20 mètres de diamètre au minimum)
 - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE 2AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

1- EAU :

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

2- ASSAINISSEMENT :

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

Les effluents industriels devront, si nécessaire, subir des prétraitements conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur 2AUEd : toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental, tout en assurant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

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

Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement.

3. Eaux Pluviales :

Dans l'ensemble de la zone (excepté dans le secteur 2AUEp) :

Toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Au regard du caractère urbain de la zone, il est demandé un volume de compensation pour toute nouvelle opération entraînant l'augmentation de débit consécutif à l'imperméabilisation. Les caractéristiques du volume de compensation différent selon l'importance du projet, ainsi :

- **Pour les parcelles de 0 à 1000 m² inclus** : il est demandé de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie sous forme de citerne ou de volume maçonné comportant une vidange à petit débit. Le système pourra permettre l'utilisation ultérieure des eaux pour l'arrosage.
- **Pour les parcelles de 1001 à 5000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **30 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Pour les parcelles de 5001 à 10 000 m² inclus** : Le volume de compensation sera dimensionné sur la base de **50 l/m² imperméabilisé**. L'exutoire du système de compensation pourra être raccordé au réseau d'assainissement pluvial (vidange et surverse) s'il existe ou devra justifier son point de rejet.
- **Au-delà de 1 ha** : le volume de compensation et les modalités de mise en place entrent dans le cadre de la loi sur l'eau (**100 l/m² imperméabilisé**).

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

Dans le secteur 2AUEp :

Au regard du caractère de la zone totalement concernée par le risque de submersion marine, il n'est pas demandé de volume de compensation, cependant toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

ARTICLE 2AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur 2AUEd : la superficie minimale des terrains constructibles ou aménageables est de 2000 m² afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation

ARTICLE 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESCas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation à l'exclusion des cas particuliers ci-dessous, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Cas particuliers :

En bordure de la voie ferrée, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans le secteur 2AUEp, en bordure du bassin : le recul minimum de la construction doit être de 10 mètres en rez-de-chaussée, le niveau 1 pouvant être construit sur pilotis à l'aplomb de la parcelle

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

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, et nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessous, cette distance peut être supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les constructions à usage 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 ($L \geq H/2 \geq 5m$).

Dans le secteur 2AUEp : la construction pourra être édifiée en limite de parcelle ou avec un recul de 2 mètres sous réserve de l'accord de l'amodiatraire voisin qui devra adopter alors la même implantation et de ce fait, une voie de 4 mètres sera alors dégagée.

ARTICLE 2AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faitage sauf :

- **dans le secteur 2AUED** où elle est de 7 mètres à l'égout du toit et DEUX niveaux (R+1)
- **dans le secteur 2AUep** où elle est de 8 mètres au faitage.

Toutefois lorsque la nature et le fonctionnement spécifique de l'activité imposent une hauteur supérieure, les constructions à usage industriel et artisanal peuvent avoir une hauteur au faitage de 15 mètres maximum.

ARTICLE 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

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

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Compte tenu du fort impact paysager des constructions situées en limite des zones urbanisées, les façades de couleur blanche ou de couleurs primaires sont interdites.

Les enseignes doivent faire partie intégrante de l'architecture et ne doivent, en aucun cas, être en dehors ou en saillie de l'enveloppe du bâtiment.

Clôtures :

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

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,2 m et 1,6 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure à 20 cm est autorisée afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglos sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

ARTICLE 2AUE 12 – STATIONNEMENT

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

1 - pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON.

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

2 - pour les autres établissements autorisés dans la zone :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement.

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

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

ARTICLE 2AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Les nouvelles opérations ou constructions devront réaliser les plantations reportées comme telles sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable dans cette zone est fixé à 0,60

**TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES
APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse économique et paysagère dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole. La zone A est strictement protégée et la vocation de cette zone est réaffirmée pour l'avenir.

La zone A concerne les espaces de vignobles du muscat situés entre le massif de la Gardiole et la zone urbaine de Frontignan.

Elle est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les nouvelles constructions, notamment les constructions destinées à l'habitation,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (sauf dans les conditions définies à l'article A 2)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les carrières,
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les piscines,
- Les affouillements et exhaussements de sols (sauf dans les conditions définies à l'article A 2)

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.

D'une manière générale : toutes les constructions et installations autres que celles soumises à conditions particulières de l'article A 2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte.

Sur les unités foncières de plus de 3 hectares :

- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole dans la limite de 20% de la SHOB existante à la date d'approbation du P.L.U. et dans le prolongement des constructions existantes.
- L'extension des maisons d'habitation existantes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 20% de la SHON nette existante à la date d'approbation du P.L.U. et de 50 m² maximum en une seule fois, sans changement de destination et sans création de logements supplémentaires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil),

La largeur d'un tel passage doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... et doit avoir au moins 8 mètres pour toute activité artisanale, commerciale ou industrielle ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage de produits agricoles.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU :

- Toute construction ou installation nouvelle autorisée en application de l'article A 1 ci-dessus doit être alimentée en eau potable.
- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par un branchement sur le réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. ASSAINISSEMENT :

- Un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.

3. EAUX PLUVIALES :

Au regard du caractère de la zone, il n'est pas demandé de volume de compensation, cependant toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits pluviaux vers l'aval et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

Dans tous les cas, il est rappelé que ces travaux donneront lieu à une autorisation municipale ; les demandes de branchement non justifiées pourront être refusées afin de protéger cette zone.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toutes les extensions de constructions autorisées dans cette zone doivent être édifiées sur des unités foncières d'au moins 3 hectares.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 600
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la déviation de la RD 612
- 10 mètres par rapport à l'alignement en bordure des autres voies.

Les accès directs sont interdits sur la RD 129.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

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

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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage et UN niveau.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure ne peuvent être surélevés. Leur réaménagement intérieur, le cas échéant, doit s'effectuer dans la volumétrie existante.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des prescriptions d'intégration paysagère peuvent être imposées aux extensions autorisées.

Pour les éléments bâtis repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Toitures :

Les toitures doivent être exécutées en tuile canal ou en tuile plate.

La pente des toitures doit respecter la pente des toitures existantes.

Clôtures :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,8 m et doivent être uniquement constituées d'un grillage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d’arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l’état (au titre de l’article L.123-1-7° du Code de l’Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

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

Les extensions autorisées devront s’accompagner d’un programme de plantation afin de les masquer à la vue depuis les principaux axes de circulation.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES
APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N concerne notamment les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent, de la prise en compte des risques naturels (inondation, feu de forêt...), ainsi que des dispositions issues de la « loi littoral » (bande littorale dite des 100 mètres, espaces remarquables, coupures d'urbanisation...).

Elle comprend six secteurs dotés de règles particulières :

- **Le secteur Nc** : constitué de campings situés en zone inondable en périphérie des zones urbanisées à Frontignan plage,
- **Le secteur Ni** : sur les contreforts du massif de la Gardiole, accueillant une décharge d'inertes sur le site d'une ancienne carrière
- **Le secteur NL** : zones vertes à renforcer, pour la plupart inondables, et permettant le sport et le loisir,
- **Le secteur Np** : en bordure de l'étang du Ponet dont la vocation est le maintien des petits métiers de la mer (activité de pêche et aquacole),
- **Le secteur Nr** : situé entre Frontignan-ville et le canal, accueillant la déchetterie et pouvant être destiné à l'accueil d'un parc photovoltaïque sur les terrains de l'ancienne décharge réhabilitée,
- **Le secteur Nv** : situé en limite communale avec Balaruc-les-Bains (en bordure de la RD 600), destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage de Frontignan-Balaruc

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone N est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les nouvelles constructions, notamment les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce (sauf dans les conditions définies à l'article N 2 concernant la bande littorale),
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie, (sauf dans les conditions définies à l'article N 2),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (sauf dans les conditions définies à l'article N 2),
- Les carrières,
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs (sauf dans les conditions définies à l'article N 2),
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- Les piscines,
- Les affouillements et exhaussements de sols (sauf dans les conditions définies à l'article N 2).

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.

D'une manière générale : toutes les constructions et installations autres que celles soumises à conditions particulières de l'article N 2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte.

Sur les unités foncières de plus de 3 hectares :

- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole dans la limite de 20% de la SHOB existante à la date d'approbation du P.L.U. et dans le prolongement des constructions existantes.
- L'extension des maisons d'habitation existantes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 20% de la SHON nette existante à la date d'approbation du P.L.U. et de 50 m² maximum en une seule fois, sans changement de destination et sans création de logements supplémentaires.

Dans le secteur Nc :

- L'exploitation des campings existants et le stationnement des caravanes sur ces espaces dans les conditions des dispositions réglementaires en vigueur,
- L'implantation des HLL dans les campings existants.

Dans le secteur Ni : les installations de stockage des déchets d'inertes du bâtiments et des travaux publics bénéficiant d'une autorisation préfectorale, ainsi que les constructions, ouvrages et aménagements strictement nécessaires au fonctionnement de l'installation.

Dans le secteur NL : les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires aux activités de sports et de loisirs (vestiaires, sanitaires...), et les aires de campings car.

Dans le secteur Np : les constructions et extensions de bâtiments directement liés à l'exploitation aquacole et à la pêche.

Dans le secteur Nr :

- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol,
- Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation d'un parc photovoltaïque dont les postes techniques et les postes de livraison,
- Les clôtures grillagées destinées à sécuriser le parc photovoltaïque,
- Les constructions, travaux, installations et aménagements liés au fonctionnement de la déchetterie.

Dans le secteur Nv : les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage intercommunale ainsi que le stationnement des caravanes et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Sur le domaine public maritime (DPM) ou dans les espaces inclus dans la « bande littorale dite des 100 m » (telle que repérée sur les documents graphiques), peuvent être admis :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer,
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le service gestionnaire compétent,
- La mise en place ou la modification des ouvrages de protection.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil),

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

1. EAU :

- Toute construction ou installation nouvelle autorisée en application de l'article N 1 ci-dessus doit être alimentée en eau potable.
- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par un branchement sur le réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. ASSAINISSEMENT :

- Un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.
- **Dans le secteur Np** : les eaux de lavage seront dirigées vers une station de traitement comprenant au moins un bac décanteur avant d'être rejetées dans l'étang, conformément à la réglementation.

3. EAUX PLUVIALES :

Au regard du caractère de la zone, il n'est pas demandé de volume de compensation, cependant toute nouvelle opération devra veiller à ne pas aggraver les débits pluviaux vers l'aval et devra justifier des points de rejets des eaux pluviales, il est donc demandé que :

- les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent justifier le choix du point de rejet. En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété,
- en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées directement dans le réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Il conviendra de se reporter aux recommandations en matière d'assainissement pluvial jointes en annexe du P.L.U.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

Dans tous les cas, il est rappelé que ces travaux donneront lieu à une autorisation municipale ; les demandes de branchement non justifié pourront être refusées afin de protéger cette zone.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles accueillant un captage privé d'eau potable et / ou un assainissement non collectif doivent avoir une superficie minimale de 4000 m².

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

Tous les bâtiments autorisés dans la zone doivent respecter les distances minimales suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la déviation de la RD 612.
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 600.
- 10 mètres par rapport à l'alignement en bordure des autres voies. Cependant, dans le secteur Np cette distance peut être ramenée à 5 mètres.

En bordure de la voie ferrée, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans le secteur Np en bordure du canal : les bâtiments doivent être édifiés à une distance du quai au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres au moins des limites séparatives.

Dans le secteur Np : la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative au regard des besoins liés à l'activité spécifique du secteur.

Dans le secteur Nv : non règlementé.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres
Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partie du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage.

Sur le domaine public maritime (DPM) ou dans les espaces inclus dans la « bande littorale dite des 100 m » (telle que repérée sur les documents graphiques) : la hauteur maximale n'est pas réglementée concernant la réalisation de postes de secours.

Dans le secteur NL : cette hauteur peut être supérieure pour des besoins liés aux équipements publics autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration ou autres autorisations peuvent être refusés si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les éléments bâtis repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme : les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Toitures :

Les toitures doivent être exécutées en tuile canal ou en tuile plate et doivent respecter la pente des toitures existantes.

Dans les secteurs Nc, NL, et Nv : non règlementé.

Clôtures :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,8 mètres et doivent être uniquement constituées d'un grillage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

Dans le secteur Np : les clôtures sont interdites (Domaine Public Maritime).

Dans les secteurs Nr et Nv : les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être uniquement constituées d'un grillage (ou de panneaux rigides grillagés).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d’arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) doivent être préservés en l’état (au titre de l’article L.123-1-7° du Code de l’Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

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

Les nouvelles opérations ou constructions autorisées devront réaliser les plantations reportées comme telles sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Dans le secteur Np : la végétalisation des abords des constructions est obligatoire et devra s’effectuer sur la base des végétaux adaptés au milieu saumâtre (tamaris, olivier de Bohême, blanquette...).

Dans le secteur Nv : chaque parcelle devra être plantée d’au moins deux arbres et des haies devront être établies en périphérie des parcelles.

Les abords de la zone devront être végétalisés avec des essences adaptées au secteur.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.