



# Commune de Mauguio-Carnon

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°2

### Règlement

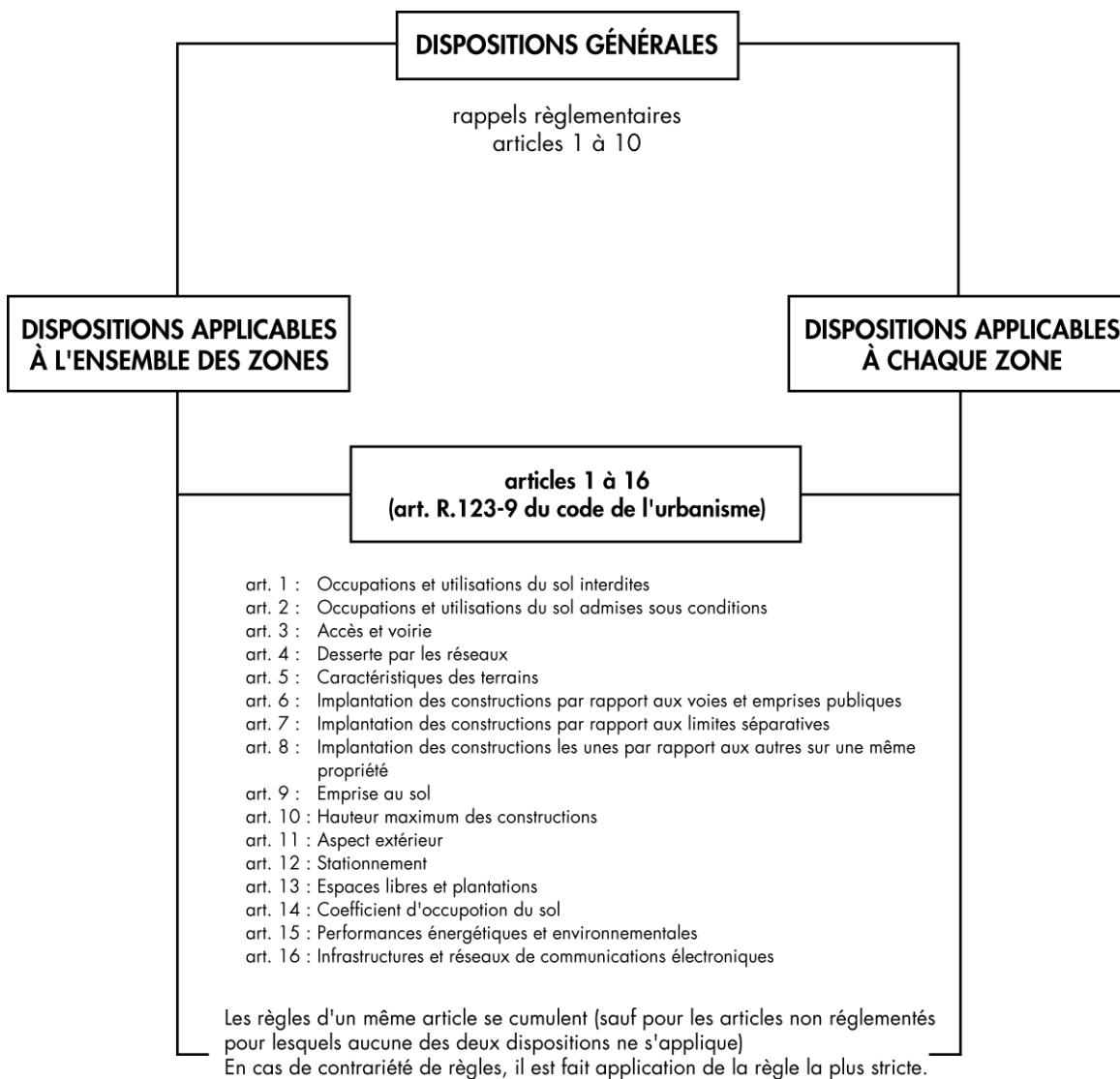
<b>Procédure</b>	<b>Approbation</b>
Révision	17 juillet 2006
1 <sup>ère</sup> modification	22 septembre 2008
2 <sup>ème</sup> modification	09 novembre 2009
3 <sup>ème</sup> modification	05 novembre 2012
4 <sup>ème</sup> modification	12 novembre 2013
5 <sup>ème</sup> modification	29 juin 2015
6 <sup>ème</sup> modification	06 mars 2017
Révision simplifiée	14 novembre 2016
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	1 <sup>er</sup> octobre 2018
Mise en compatibilité DUP	12 août 2019
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée	04 octobre 2021

### III. règlement

## Sommaire

• DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES .....	5
• DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES .....	21
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	39
- zone 1UA .....	41
- zone 2UA .....	51
- zone 1UB .....	55
- zone 2UB .....	67
- zone UC .....	73
- zone UD .....	81
- zone UE .....	89
- zone UF .....	99
- zone UL .....	107
- zone UP .....	113
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	117
- zone 1AUA .....	118
- zone 1AUB .....	127
- zone 1AUE .....	133
- zone 1AUL .....	143
- zone 1AUH .....	149
- zone AU .....	155
- zone AUF .....	159
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	167
- zone A .....	169
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	179
- zone NL .....	181
- zone NM .....	185
- zone NP .....	189
• ANNEXES RÉGLEMENTAIRES (dossier séparé)	
1. Règlement relatif aux zones inondables du PPRI approuvé par A.P. du 16 mars 2001	
2. Liste des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial à protéger en zone 1UA	
3. Secteur à plan de masse – boulevard de la Démocratie (zone 1UB1)	
4. Application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme pour certains mas et domaines situés en zone A	
5. Autorisation préalable à la division de terrains en zones A et N (DCM en date du 27 avril 2009)	
6. Périmètres d'interventions foncières sur les zones sensibles (DCM en date du 22 mai 1995)	
7. Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans les zones A2 : recommandations architecturales, urbaines et paysagères	
8. Cahier de recommandations architecturales et paysagères applicables aux constructions, occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone NL	

9. Patrimoine archéologique (liste des sites archéologiques recensés)
10. Application de l'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement – article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
11. Prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile
12. Schéma d'aménagement de l'aire de stationnement du Petit Travers (zone 1AUL)
13. **Contrôle des démolitions et de l'édification des murs de clôture (DCM en date du 24 septembre 2007)**



**DISPOSITIONS GENERALES  
ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES**



## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

## ARTICLE 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R.111-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme dispose :

- a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

**R.111-2** : "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."

**R.111-4** : "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."

**R.111-15** "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."

**R.111-21** "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."

## ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1 – les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :
  - L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
  - L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,

### III. règlement

- L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### 2 – les autres lois :

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,
- la loi "paysage" du 8 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- la loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion,
- les lois portant engagement national pour l'environnement dites "Grenelle I" n° 2009-967 du 03 août 2009 et "Grenelle II" n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

#### 3 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3-1 : protection contre les nuisances (bruit notamment),
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.



4 – les périmètres visés aux articles R.123-13 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au **droit de préemption urbain** délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au **permis de démolir** prévues aux articles L.430-2 et suivants,
- les périmètres de **développement prioritaires** délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- les périmètres d'**interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières**, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier,
- les périmètres de **zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières** et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- le périmètre des **zones sensibles** délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable,
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut **surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10,
- les périmètres des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes** dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement,
- les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la **protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain**,
- les secteurs où un **dépassement des règles du PLU** est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1 et L.128-2,
- les périmètres fixés par les conventions de **projet urbain partenarial** visées à l'article L.332-11-3,
- les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas,
- le périmètre des secteurs relatif au taux de la **taxe d'aménagement**, en application de l'article L. 331-14,
- le périmètre des secteurs affectés par un **seuil minimal de densité**, en application de l'article L. 331-36,
- le périmètre des **Zone d'Aménagement Concerté** (L.311-1),
- le périmètre des **Zone d'Aménagement Différé** (L.212-1).

5 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6 – les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

### III. règlement

7 – les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

8 – les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme.

9 – **par délibération du conseil municipal, les divisions de terrains en zones A et N sont soumises à autorisation préalable** (cf. annexe 5).

10 – **les périmètres des ZAC existantes sur la commune sont reportés sur les plans de zonage : ZAC de la Louvade** (approuvée par DCM en date du 14/10/1991), **ZAC de Maussan** (approuvée par DCM en date du 27/05/1991), **ZAC de Figuières** (approuvée par DCM en date du 18/03/1988).

11 – les Zones d'Aménagement Différé approuvées sur le territoire communal :

- ZAD "Font de Mauguio" approuvée par AP n° 2006-I-1999 du 25 août 2006,
- ZAD "Pointe de Mudaison" approuvée par AP n° 2009-01-1503 du 19 juin 2009.

12 – les périmètres sensibles des départements (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

13 – la protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L.123-1.7 et R.123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- les zones urbaines – L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

- les zones à urbaniser – L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."

- les zones agricoles – L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A."

- les zones naturelles et forestières – L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

Le PLU de Mauguio-Carnon définit les zones suivantes :

- les zones urbaines qui comprennent :
  - la zone 1UA y compris les secteurs 1UA1 et 1UA2 (Mauguio-ville),
  - la zone 2UA y compris les secteurs 2UA1 et 2UA2 (Carnon-plage),
  - la zone 1UB y compris les secteurs 1UB1 et 1UB2 (Mauguio-ville),
  - la zone 2UB (Carnon-plage),
  - la zone UC y compris les secteurs UC1, UC2 et UC3 (Carnon-plage),
  - la zone UD (Mauguio-ville),
  - la zone UE y compris les secteurs UE1 et UE2 (Mauguio-ville et Fréjorgues),
  - la zone UF (Fréjorgues),
  - la zone UL (Carnon-plage),
  - la zone UP (Carnon-plage) ;

### III. règlement

- Les zones à urbaniser à court terme (ou en cours d'équipement) qui comprennent :
  - la zone 1AUA,
  - La zone 1AUB, qui correspond au périmètre d'opération de la « Font de Maugio »
  - la zone 1AUE y compris les secteurs 1AUE1 et 1AUE2,
  - la zone 1AUL,
  - la zone AUF ;
  
- La zone 1AUH correspondant à l'urbanisation autour des hameaux des Garrigues, de Vauguières-le-Bas et de Vauguières-le-Haut.
  
- Les zones à urbaniser à moyen et long terme (réserves foncières inconstructibles) qui comprennent :
  - la zone AU ;

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
  
- Les zones agricoles indiquées sur les plans de zonage en zones A y compris les secteurs A1, A2 et A3.
  
- Les zones naturelles à protéger qui comprennent :
  - la zone NL,
  - la zone NM,
  - la zone NP.

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

#### ARTICLE 5 – EMBLEMES RESERVES (ER) ET ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.123-1 et aux articles L.123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes.

Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

#### ARTICLE 6 – DEPASSEMENT DES REGLES DE DENSITE ET CONTROLE DES DROITS A CONSTRUIRE

##### Dépassement des règles de hauteur, de gabarit et d'emprise au sol

En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20

% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Cette disposition n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

#### En cas d'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme

En application de l'article L.111-12 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 ;
- lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L.331-1 et suivants du même code ;
- lorsque la construction est sur le domaine public ;
- lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

**Les dispositions ci-dessus sont applicables à toutes les zones du PLU.**

## ARTICLE 7 – ZONES INONDABLES

En référence :

- à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
- à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable ;

et en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mars 2001 ;

l'existence de risques d'inondations sur la commune de Mauguio-Carnon a conduit à définir quatre types de zones :

- **les zones de risque grave** (zones rouges) strictement inconstructibles,
- **les zones d'expansion des crues** (zones bleues) où l'urbanisation, en l'absence de travaux hydrauliques, est strictement contrôlée,
- **les zones littorales** concernées par des phénomènes de submersion marine où l'urbanisation est soumise à des dispositions particulières,
- **les zones blanches** sans risque prévisible pour la crue de référence.

Ces zones sont identifiées au plan local d'urbanisme avec un indice R (zone inondable rouge y compris les secteurs R, RU1 et RU2), B (zone inondable bleue y compris les secteurs BU et BN)

### III. règlement

et L (zone littorale y compris les secteurs L1 et L2) dans lesquelles s'appliquent les dispositions générales suivantes.

#### 1/ REPERES D'ALTITUDE – COTES PHE DE REFERENCE

La cote NGF du terrain correspond au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique 0,10 mètre.

Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) correspond à la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou à la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

La cote PHE de référence correspond à la cote PHE augmentée de 0,40 mètre. C'est cette cote de référence qui servira à caler le niveau de plancher des pièces habitables. L'indication du niveau des PHE calculées pour la crue centennale est portée sur le plan des servitudes PPRI.

#### 2/ MESURES DE PRÉVENTION DANS LE CADRE DE CONSTRUCTIONS EN ZONES INONDABLES

Les fondations, murs et parties de la structure situés au dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.

Les matériaux de second-œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc) et les revêtements (sols, murs, etc) situés en dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.

Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au dessus de la cote de référence.

Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

Les équipements électriques doivent être placés au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.

Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou d'objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.

Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).

Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité de concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le règlement sanitaire départemental.

Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.

Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.

En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.

Une attention particulière doit être accordée aux modes cultureux, à la constitution de haies vives afin d'aider au ralentissement des écoulements et à l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PPRI du bassin versant de l'Étang de l'Or applicable sur la commune de Mauguio-Carnon est joint en annexe. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

### III. règlement

#### DEFINITIONS DES ZONES NON AEDIFICANDI DES COURS D'EAU PERMANENTS OU TEMPORAIRES DE LA COMMUNE

Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des cours d'eau dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - <u>Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques</u> : <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>le Salaison</b></li><li>- <b>la Cadoule</b></li><li>- <b>la Balaurie</b></li><li>- <b>la Capoulière</b></li><li>- <b>le Vieux Salaison</b></li><li>- <b>la Roubine</b></li><li>- <b>la Mourre</b></li><li>- <b>la Jasse</b></li><li>- <b>la Maïre</b></li><li>- <b>la Tride</b></li></ul>	zone R PPRI zone R PPRI zone R PPRI 20 mètres 25 mètres zone R PPRI zone R PPRI zone R PPRI zone R PPRI zone R PPRI	
2 - <u>Autres cours d'eau permanents ou temporaires et fossés</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- le Noyer des Champs</li><li>- le ruisseau d'Aigues-Vives</li><li>- la Font de Mauguio</li></ul>	30 mètres 40 mètres  10 mètres en dehors des limites de la zone AU – 0 mètre dans les limites de la zone AU	
3 - <u>Autres cours d'eau artificiels</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- canal du BRL</li><li>- canal du Rhône à Sète</li></ul>	50 mètres de l'axe  0 mètre	

Les prescriptions fixées au tableau ci-dessus se cumulent avec les règles du PPRI spécifiques aux zones inondables.

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès de 4 mètres minimum mesurés à partir du haut de la berge devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,



- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Pour les constructions situées dans les zones inondables définies par le PPRI, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la prise en compte de la cote PHE de référence. Le dépassement de hauteur est autorisé à concurrence de la différence d'altitude entre le niveau des plus hautes eaux connues et le niveau du terrain naturel.**

## ARTICLE 9 – RAPPEL REGLEMENTAIRE

Outre le régime du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres** (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup>** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 2 m<sup>2</sup>** (article R.421-9) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
  - **les aires d'accueil des gens du voyage,**
  - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes**<sup>1</sup> de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
  - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
  - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;

<sup>1</sup> Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

### III. règlement

- **l'installation d'éoliennes<sup>2</sup>** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

#### ARTICLE 10 – ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES DU LITTORAL

Dans les espaces naturels remarquables prévus au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 :

- "(...) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés (...) ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile (...) à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées (...) ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (...) ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé (...) ;

Les aménagements mentionnés au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### ARTICLE 11 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

L'isolement acoustique des bâtiments à construire est réglementé dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes.

Sur la commune de Mauguio-Carnon, les arrêtés préfectoraux n° 2007-01-1064, DDTM34-2014-05-04013 et DDTM34-2014-05-04011 ont établi le classement sonore des infrastructures routières suivantes :

- **voies ferrées,**
- **A9a et A9b,**
- **RD21,**

---

<sup>2</sup> Les éoliennes sont assimilées à des constructions et installation d'intérêt public dès lors qu'elles sont raccordées au réseau public d'électricité.

- **RD24,**
- **RD62,**
- **RD66,**
- **voirie urbaine de Mauguio.**

Le classement sonore de ces voies bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont mentionnés dans le dossier Annexes (pièce IV. du PLU).

En application de la Directive européenne 2002/49/CE, les arrêtés préfectoraux N° DDTM34-2012-11-02687, N° DDTM34-2012-11-02688, N° DDTM34-2012-11-02689 et N° DDTM34-2013-08-03398 portant approbation des cartes de bruit stratégiques des infrastructures terrestres s'appliquent sur le territoire communal.



**DISPOSITIONS GÉNÉRALES :  
RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**



## ARTICLES 1 & 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il est fait référence à neuf destinations de constructions :

- les constructions à usage d'habitations (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravanes, etc),
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, HLL et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique),
- les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation de la zone A (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

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

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

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

### • CAMPINGS ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

**Les campings sont interdits en dehors des terrains aménagés à cet effet et situés dans les zones du PLU correspondant à cette vocation.** Cette disposition ne s'applique pas au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping autorisées sous conditions en zone A.

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent un habitat permanent prévu dans les zones d'accueil des gens du voyage.

### • HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

### III. règlement

L'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU.



- ANTENNES ÉRIGÉES SUR MATS

Les antennes érigées sur les mâts sont interdites quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur parcelles.

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

- ANTENNES RELAIS DE RADIOTÉLÉPHONIE MOBILE

**L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :**

- **du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;**
- **de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;**
- **de la protection du paysage naturel ou urbain.**

- ÉOLIENNES

Dans le respect de la réglementation spécifique à ces installations, les éoliennes sont autorisées en toutes zones du PLU.

Les règles et prospectus édictés dans le règlement des zones ne s'applique pas aux éoliennes sauf si ces dernières sont explicitement citées.

- DÉPÔTS À L'AIR LIBRE – MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION – MATÉRIAUX DE CARRIÈRES

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

- CENTRALES À BÉTON ET D'ENROBAGE

Ces installations qui relèvent d'une activité industrielle sont interdites en toute zone du PLU.

- CASSES AUTOMOBILES

Les installations de casse automobile sont interdites en toute zone du PLU sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.

- INSTALLATIONS DE STOCKAGE ET DE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Les autorisations d'installations de stockage et de traitement des déchets doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

- AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Les affouillements et exhaussements des sols sont interdits en toute zone du PLU sauf quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site.

#### **Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés en zones A.**

##### • CARRIÈRES

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le schéma départemental des carrières de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-I-1401907 en date du 22 mai 2000.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable, les carrières sont interdites en toute zone du PLU.

#### Dispositions applicables à certaines catégories de constructions

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

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

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

##### • MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

##### • CLOTURES

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. Pour les murs de clôture, un crépi est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

##### • PISCINES

En dehors des zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU, la construction de piscines n'est pas autorisée sauf si elles sont rattachées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et situées :

- sur la même unité foncière,
- à proximité immédiate.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) ; elles doivent être implantées en respectant toutefois un **recul minimal de 1 mètre** par rapport à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

**Les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.**

- ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

En dehors des zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU, la construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées n'est pas autorisée sauf si elles sont rattachées à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées :

- sur la même unité foncière,
- à proximité immédiate.

Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt public

Sous réserve :

- du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées et aux servitudes d'utilité publique,
- et dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés dans le projet d'aménagement et de développement durable,

les équipements d'intérêt public réalisés par une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU. Dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent, ces équipements ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur, de densité et d'aspect architectural.

- DOMAINE PUBLIC MARITIME – DOMAINE PORTUAIRE

La concession portuaire de Carnon-plage est classée en zone UP dans laquelle sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du port de plaisance.

- CANAL DU RHÔNE À SÈTE

Dans l'emprise nécessaire à son fonctionnement, sont autorisés, outre les équipements nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité du site, les équipements et travaux de terrassements, chambre de dépôts, installations de chantier, équipements d'infrastructure, dragages, bâtiments et ouvrages liés à l'activité fluviale.

- DOMAINE PUBLIC AUTOROUTIER CONCÉDÉ

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

- CONTOURNEMENT FERROVIAIRE DE NÎMES ET MONTPELLIER

Sont admises en toute zone du PLU concernée par le projet de ligne nouvelle ferroviaire, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés. Les

### III. règlement

ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles et agricoles

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

**L'interdiction du changement de destination ne s'applique pas à certaines constructions situées en zone A dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.** Les constructions concernées sont désignées dans le règlement en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

**La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.**

La reconstruction d'un bâtiment ayant l'objet d'une procédure judiciaire de démolition n'est pas autorisée.

#### ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

##### Accès

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

**Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.**

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

**À moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la même voie, il n'est autorisé qu'un seul accès ouvert sur la même voie par opération.**

Dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, la largeur minimale des accès aux terrains (chaussée + accotements) est fixée à :

- 4 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- 6 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>,

- 8 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de surface de plancher totale supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- 8 mètres pour desservir toute construction à usage d'activité commerciale ou artisanale.

Toutefois, dans l'hypothèse où plusieurs projets successifs seraient déposés dans le même secteur, desservis par la même voirie, l'autorité compétente pourra refuser la demande, en application des dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ou, dans les mêmes conditions, pour les usagers des voies ouvertes à la circulation publique, ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

- ACCÈS SUR LE DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Les sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite sont identifiées sur les plans de zonage.

- ACCÈS SUR LE LITTORAL

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons instituée le long du littoral.

## Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

**Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 20 logements.**

Au delà d'une longueur de 100 mètres, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable & eau incendie

#### Dans les zones urbaines et à urbaniser

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

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, distants de 150 mètres maximum, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

#### Dans les zones naturelles

**Toute construction à usage d'habitation doit être obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe ; dans le cas contraire, un**

### III. règlement

**approvisionnement autonome répondant aux normes réglementaires en vigueur peut être autorisé.**

#### Assainissement eaux usées

##### Dans les zones urbaines et à urbaniser desservies par un réseau d'assainissement collectif

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.** Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

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

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

##### Dans les zones naturelles et à urbaniser non desservies par un réseau d'assainissement collectif

**En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur** (règlement sanitaire départemental).

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

Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

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

#### Assainissement eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

##### Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

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

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrières des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers des constructions devra être défini en conséquence.

- Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Le rejet sur le réseau pluvial est interdit du 1<sup>er</sup> mai au 30 octobre.
- En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

#### Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

**Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.**

#### Ordures ménagères

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

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

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

#### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

**Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.**

Une taille minimum de parcelle peut être imposée dans le cas de terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

## ARTICLES 6, 7 & 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les zones urbaines denses (zones 1UA, 2UA, 1UB, 2UB et UC), la constructibilité des parcelles côté rue doit être privilégiée.

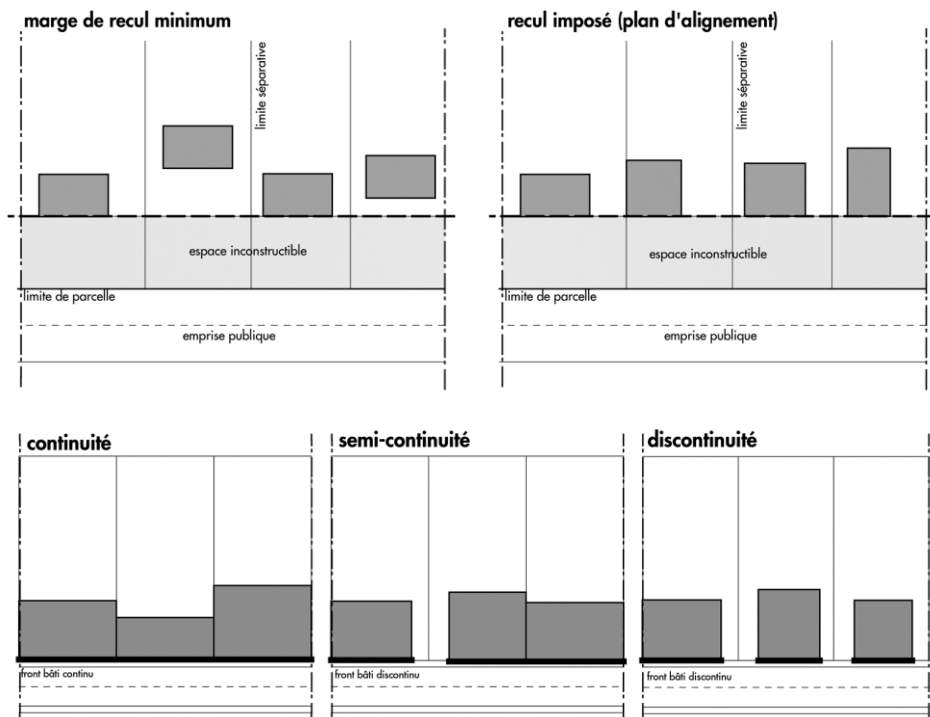
### Rappels et définitions

#### Règles d'alignement (article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'alignement est constitué selon les cas par :

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

L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.



#### Règles applicables aux constructions situées dans la marge de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques

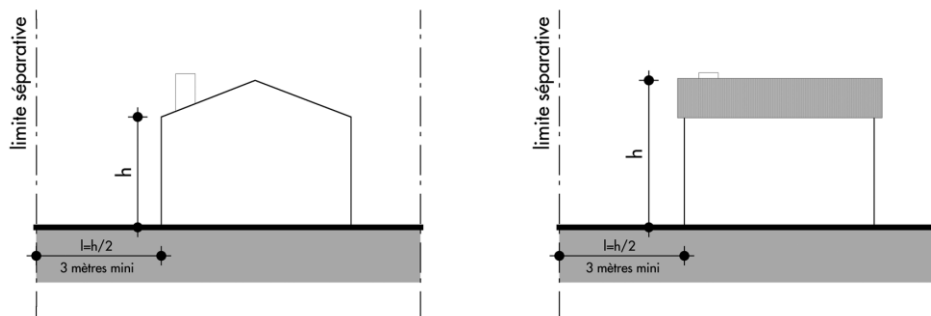
Dans la marge de recul, les saillies non fermées, les balcons, les auvents sans appui ainsi que les débords de toiture sont autorisés dans la limite maximum de **1 mètre**.



Une **implantation en limite d'emprise publique** peut être autorisée pour les constructions suivantes : garages, abris voiture, pergolas, dans la limite de 3 mètres de hauteur totale et de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

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

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)



Définition des constructions annexes pour lesquelles peuvent s'appliquer des dispositions particulières

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un **lien fonctionnel** avec la construction principale réalisée sur le terrain et un **lien physique** qui l'assimile donc à une **extension du corps principal du bâtiment**.

**Les constructions annexes peuvent être :**

- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,

**lorsqu'ils jouxtent la construction principale.**

**Ne sont pas compris dans les constructions annexes :**

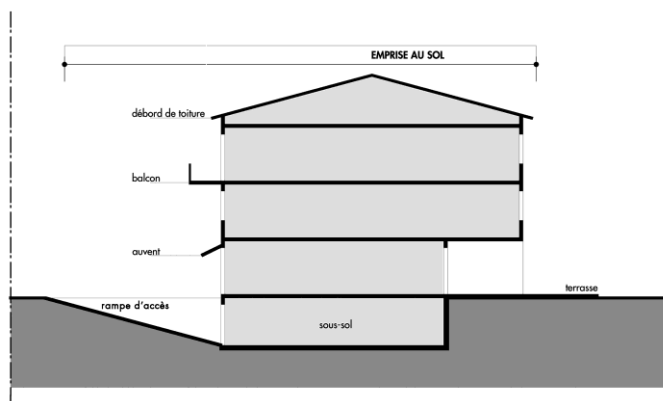
- les piscines,
- toutes constructions non mitoyennes avec la construction principale y compris celles susmentionnées.

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme dès lorsqu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

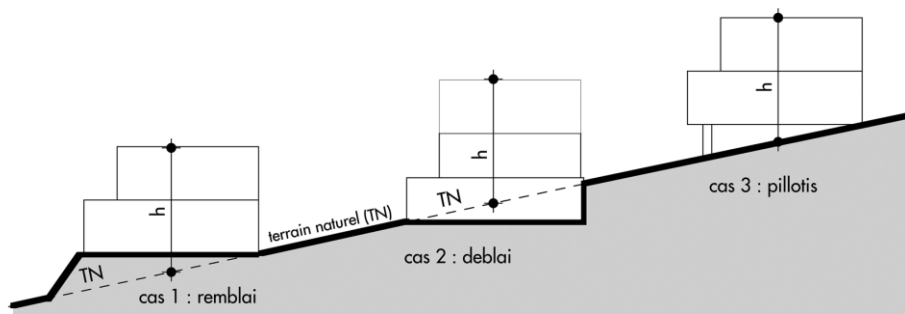
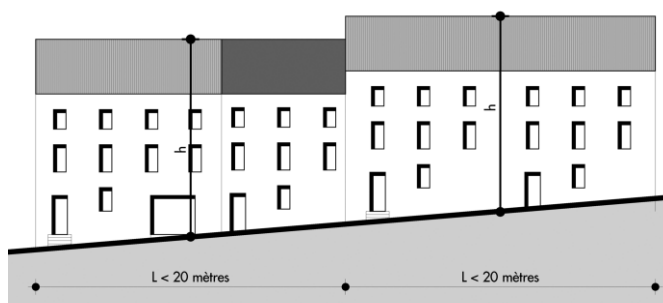
À titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non). En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.



## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir, lorsqu'elle existe, dans les autres cas à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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



## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions additionnelles (abris de jardin, locaux techniques, etc) doivent avoir une couleur identique aux façades de la construction principale.

**Sous réserve :**

- **du respect des règles ou des recommandations spécifiques pouvant être édictées, par les services de l'État ou par la mairie, en vertu de protections légales existantes,**
- **et dès lors que l'opération s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières,**

**les prescriptions définies au titre de l'article 11 des différentes zones peuvent faire l'objet d'une dérogation.**

• ELEMENTS BIOCLIMATIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

**En toute zone du PLU (sauf en zone NL), il peut être dérogé à la règle relative à l'aspect extérieur des constructions pour des projets intégrant des dispositifs bioclimatiques ou d'énergies renouvelables.**

Les capteurs solaires doivent être correctement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

• IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

• TRAITEMENT DES MURS MITOYENS ET DES PIGNONS

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

• TOITURES

Pour les toitures tuiles, la pente sera de 30 à 33 %.

• CLÔTURES

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. **Pour les murs de clôture, un crépi est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.**

• ANTENNES ET PARABOLES

### III. règlement

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

#### • EDICULES TECHNIQUES

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

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

**Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.**

**Dans les opérations d'habitat collectif et les lotissements prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, la réalisation de parkings collectifs est exigée à hauteur de 0,5 place de stationnement par logement, en plus des obligations minimales imposées par logement au titre de l'article 12 de chaque zone.**

**Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État.** De même, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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

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

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés par les services chargés de l'instruction et de la délivrance de l'autorisation.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

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

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

A l'exception des parties de secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2 non impactées par l'aléa inondation, les parkings collectifs aménagés en souterrain devront respecter une cote plancher maximale de - 1,00 mètre calculée par rapport à la cote NGF du niveau du terrain naturel avant travaux.

Une reconnaissance géotechnique spécifique devra être réalisée afin de mesurer précisément la profondeur et les variations saisonnières de la hauteur des nappes d'eau souterraines qui ne devront pas être impactées par le projet.

#### Obligations minimales de places de stationnement

Destinations de constructions								
Habitation	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier	Équipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisanat	Industrie	Entrepôts commerciaux	Exploitations agricoles
définies selon les zones ou les secteurs <u>avec au minimum 1 place par logement</u>  2 m <sup>2</sup> par logement affectés au stationnement des deux roues (sauf en zone 1UA)	1 par unité d'hébergement (lit) exceptée en secteurs 1UB1 et 1UB2 pour la sous destination des résidences ou foyer avec services	à définir en fonction des caractéristiques du projet	1 pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 pour 60 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher			non réglementées
cas particuliers								
			Salles de réunions : 1 pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Restaurants et salles de spectacles : 1 pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher				

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

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Au sein des espaces libres, le règlement distingue :**

- **les espaces verts en pleine terre qui correspondent aux espaces verts plantés et aux jardins,**
- **les autres espaces libres** (terrasses et dallages de plain-pied non significativement surélevée par rapport au terrain naturel, chemins d'accès perméables ou non, stationnements non couverts).

**Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver le cadre paysager de l'agglomération, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.**

**Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.**

Les superficies à prendre en compte pour le calcul des espaces verts et plantations sont basées sur la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**





## Dispositions applicables à la zone 1UA

### Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre-village de Mauguio dont le caractère architectural et urbain est affirmé. Le tissu urbain y est dense avec des constructions édifiées le plus souvent en ordre continu.

La zone 1UA délimite le centre-ancien de Mauguio, c'est à dire l'intérieur des limites des anciens fossés ainsi que les premières extensions du centre en périphérie de la circulade.

Cette zone regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales sans nuisances notamment.

### Secteurs

- 1UA1 : noyau central de la circulade situé au contact du Jardin de la Motte
- 1UA2 : enceintes périphériques du village

### Objectifs

- préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes
- protéger les vues sur le Jardin de la Motte
- favoriser l'amélioration de l'habitat
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de services)
- maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités limitées de stationnement et de circulation



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

### ARTICLE 1UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- industrie

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

### ARTICLE 1UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les entrepôts commerciaux, artisanaux ou agricoles sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales, artisanales ou agricoles existantes à proximité.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière sont admises à condition :

- qu'elles entrent dans le cadre d'une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou de la reconstruction dans le même volume d'un bâtiment existant.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1UA3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 1UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### III. règlement

#### Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

#### ARTICLE 1UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### ARTICLE 1UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ou que le projet prévoit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, un mur de clôture ou un garage et un mur de clôture ;
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction ;
- lorsque le projet intéresse au moins un coté complet d'îlot ;
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies) ;
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 10 mètres.

#### ARTICLE 1UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, c'est à dire sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 10 mètres.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2 > 3$  m).

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

De même, pour la réalisation de **terrasses**, un retrait minimum de 1,90 mètre est autorisé.

## ARTICLE 1UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

- au tiers de la somme des hauteurs des deux constructions dans le cas des façades en vis à vis ne comportant pas d'ouverture principale,
- à la moitié de la somme des hauteurs des deux constructions dans le cas des façades en vis à vis comportant au moins une ouverture principale, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions édifiées en rez-de-chaussée, aux garages et aux constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

## ARTICLE 1UA9 – EMPRISE AU SOL

### En secteur 1UA1

*sans objet*

### En secteur 1UA2

**L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain d'assiette support de la construction.** Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 80 % à la date d'approbation du PLU.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions projetées doit être définie en fonction de l'altitude des bâtiments existants voisins ; elle ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

### En secteur 1UA1

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle du **plus bas** des deux immeubles voisins contigus présentant leur façade sur le même côté de la voie, sans excéder 11 mètres maximum.

### En secteur 1UA2

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle du **plus haut** des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie, sans excéder 11 mètres maximum.

### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1UA

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, la hauteur maximale de la nouvelle construction peut être égale à celle du bâtiment démoli, sans excéder 11 mètres maximum.

## ARTICLE 1UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale du centre-ancien de Mauguio, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes qui s'appliquent aussi bien pour les travaux réalisés sur les constructions existantes que pour les constructions nouvelles.

### III. règlement

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### Pour les immeubles existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

#### Entretien et restauration des façades

Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.

Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

La mise à nu de pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) ;
- les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale ;
- l'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades, murs de clôture. La teinte des façades et des murs de clôture devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

#### Baies, menuiseries et accessoires des façades

##### • **Portes :**

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.

Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.

Les bois et les métaux seront peints.

L'aluminium anodisé argent est interdit.

##### • **Portes cochères et de garages :**

Les portes cochères et de garages doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

##### • **Fenêtres et ouvertures :**

La création de fenêtre est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.

La hiérarchie verticale des baies (plus hauts que larges) et l'axialité doivent être respectées.

Des adaptations sont admises dans le cadre d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment et en cas d'ouverture sur une loggia ou terrasse couverte.

Les fenêtres rondes type œil de bœuf sont admises.

• **Garde-corps et marquises :**

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade,
- ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale ou être constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

• **Balcons terrasses et loggias :**

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.

La création de loggias et de terrasses couvertes est autorisée en respectant un alignement et une axialité avec les baies existantes.

• **Branchements des évacuations :**

Le parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

### Couvertures

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite de teinte rosée ou tuiles de récupération posées en sens couvert, tuiles neuves posées en sens de courant.

Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Le ressaut entre deux toitures voisines, s'il est nécessaire, sera de 60 centimètres minimum.

Les chiens assis sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

20 % maximum de l'emprise du niveau du dernier étage pourront être réalisés en toiture-terrasse.

### Détails architecturaux

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment des bandeaux, des soubassements, des corniches, des encadrements, etc.

### Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans le but de commerce ou d'activité.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres

### III. règlement

appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine.

La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

#### Publicités et enseignes

La pose d'une enseigne doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.

Le nombre d'enseignes est limité à une par façade pour chaque commerce ou activité concerné. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

#### Plaques professionnelles

Elles doivent, si possible, être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

#### Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

#### Panneaux solaires

Ils seront intégrés dans la toiture.

#### Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.

Ils doivent être placés dans la mesure du possible sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

#### Paraboles et antennes

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.

Elles doivent être implantées de préférence dans les cours intérieures et les accidents de toitures.

#### Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet elles seront conservées et confortées.

Éléments du patrimoine bâti à protéger (cf. annexe 2)

**Les travaux envisagés sur les bâtiments existants listés à l'annexe 2 des Annexes réglementaires doivent garantir le maintien des caractéristiques architecturales et patrimoniales de ces bâtiments. La démolition de ces bâtiments est interdite.**



Pour les constructions nouvelles

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus.

#### Volume des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.

L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

#### Façades des constructions

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

#### Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

#### Clôtures

Les clôtures en poteaux et en plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 2 et 3 mètres.

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein couronné,
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 2 mètres, surmonté d'une grille en fer peint à barreaudage vertical.

### ARTICLE 1UA12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

IL EST EXIGÉ :

#### • Pour les constructions à usage d'habitation :

- au minimum 1 place de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- au minimum 2 places de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>

### ARTICLE 1UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### III. règlement

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*

## Dispositions applicables à la zone 2UA

### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux ensembles bâtis anciens de Carnon-plage. Elle offre des fonctions urbaines diversifiées d'habitat, de services et d'activités commerciales notamment (commerces, hôtels, restaurants, etc).

La zone 2UA regroupe l'ensemble des quartiers anciens du front de mer situés le long des avenues Grassion Cibrand, Samuel Bassaget et de la rue du Jeu de Boules ; ils forment un tissu urbain mixte avec toutefois une forte proportion de maisons individuelles.

La zone 2UA est concernée par le risque inondation (zones L1 et L2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Secteurs

- 2UA1 : secteur urbain mixte (habitat individuel et immeubles collectifs) comprenant les sous-secteurs 2UA1a (Carnon rive droite Samuel Bassaget) et 2UA1b (avenue Grassion Cibrand)
- 2UA2 : secteur urbain à valeur patrimoniale (nombreuses villas anciennes) comprenant les sous-secteurs 2UA2a (front de mer 1<sup>ère</sup> ligne) et 2UA2b (front de mer 2<sup>ème</sup> ligne).

### Objectifs

- préserver la diversité du bâti en conservant notamment les traces identitaires de la station balnéaire
- favoriser la requalification du bâti en front de mer
- encourager l'animation urbaine (notamment commerciale) et favoriser l'équilibre du logement entre résidences permanentes et secondaires
- permettre la recomposition du tissu urbain et la valorisation du front de mer en favorisant le regroupement des parcelles (en secteur 2UA1)
- sauvegarder les ensembles patrimoniaux les plus intéressants (en secteur 2UA2)



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

### ARTICLE 2UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

### ARTICLE 2UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2UA3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 2UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain.

### ARTICLE 2UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### III. règlement

#### ARTICLE 2UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### Dispositions applicables aux constructions situées le long des avenues Grassion Cibrand et Samuel Bassaget

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Des règles différentes peuvent être admises lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ayant au moins 50 mètres de front de rue.

##### Dispositions applicables aux constructions situées le long des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

##### Dispositions applicables aux constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts

Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement).

##### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 2UA

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans l'un des cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

Pour la construction de balcons, les saillies en façade sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre.

##### Dispositions applicables aux constructions situées le long du domaine public maritime

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres. Aucune saillie dans la bande des 8 mètres n'est autorisée.

#### ARTICLE 2UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des implantations différentes peuvent être imposées dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque le terrain voisin n'est pas construit ou qu'il existe sur celui-ci une construction ne joignant pas la limite séparative ;

- lorsqu'un immeuble situé sur une parcelle contiguë présente des baies éclairantes situées en vis à vis du projet.

À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas des constructions ne jouxtant pas un bâtiment voisin existant, elles peuvent être édifiées en limite séparative, en dehors du retrait sur voie, ainsi qu'en fond de parcelle, à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale.

#### ARTICLE 2UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

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

#### ARTICLE 2UA9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

#### ARTICLE 2UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour conserver le caractère urbain de ce secteur de Carnon-plage, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

##### En secteur 2UA1

La hauteur maximum est fixée à :

- 14 mètres pour les constructions édifiées sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup>,
- 11 mètres pour les constructions édifiées sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

##### En secteur 2UA2 – sous-secteurs 2UA2a et 2UA2b

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,50 mètres en sous-secteur 2UA2a,
- 11 mètres en sous-secteur 2UA2b.

#### ARTICLE 2UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### III. règlement

#### Toitures

Les toits peuvent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte claire.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

#### Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures.



Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent pas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### Devantures commerciales – enseignes

Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.

Les enseignes en saillies et perpendiculaires aux façades doivent être en harmonie avec le caractère général du quartier.

#### Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

#### Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne peuvent être apposés directement sur la façade ; ils doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### ARTICLE 2UA12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au minimum 1 place de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- au minimum 2 places de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>

### ARTICLE 2UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### En secteur 2UA1

Pour les opérations réalisées sur des terrains dont la superficie est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, au moins 10 % de cette superficie doivent être traités en espace vert et plantés.

### III. règlement

#### En secteur 2UA2

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*

## Dispositions applicables à la zone 1UB

### Caractère de la zone

La zone 1UB correspond aux zones urbaines péricentrales de Mauguio-ville. Elle est caractérisée par un tissu urbain mixte marqué par la présence d'immeubles collectifs, de grands équipements, d'un habitat individuel et de hangars agricoles.

Cette zone située au contact du centre ancien offre une grande mixité de fonctions urbaines (habitat collectif et individuel, activités, services et équipements).

La zone 1UB est partiellement concernée par le risque inondation (zone BU du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Secteurs

- 1UB1 : secteurs situés en bordure des boulevards circulaires et le long de l'avenue Gabriel Aldié comprenant le **secteur à plan masse du boulevard de la Démocratie**.
- 1UB2 : autres secteurs péricentraux du village

### Objectifs

- affirmer le caractère urbain de ces secteurs et leur fonction de centralité à l'échelle de la ville
- favoriser le renouvellement urbain en augmentant les densités



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

### ARTICLE 1UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- industrie

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

### ARTICLE 1UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les entrepôts commerciaux, artisanaux ou agricoles sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales, artisanales ou agricoles existantes à proximité.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière sont admises à condition :

- qu'elles entrent dans le cadre d'une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou de la reconstruction dans le même volume d'un bâtiment existant.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

#### Secteur à plan masse boulevard de la Démocratie (cf. annexe 3)

Les constructions autorisées doivent se conformer aux indications du plan masse annexé au présent règlement.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1UB3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### III. règlement

#### ARTICLE 1UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

##### Électricité - Téléphone - Télédistribution

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

#### ARTICLE 1UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### ARTICLE 1UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement).

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

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

Pour la construction de balcons, les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre à condition que la sous-face du balcon soit située à 3,50 mètres minimum au dessus du niveau de la voie. Les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées pour une profondeur maximum de 1,50 mètre.

#### ARTICLE 1UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;

- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

#### ARTICLE 1UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

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

#### ARTICLE 1UB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

##### Secteur à plan masse boulevard de la Démocratie (cf. annexe 3)

Les constructions autorisées doivent se conformer aux indications du plan masse.

#### ARTICLE 1UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

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

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

##### Hauteur absolue

##### En secteur 1UB1

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres ou 14 mètres pour les opérations d'habitat collectif réalisées sur un terrain d'assiette d'une superficie totale égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>.

##### En secteur 1UB2

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

#### ARTICLE 1UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### III. règlement

#### Toitures

Les toits peuvent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte claire.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

#### Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent pas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### Devantures commerciales – enseignes

Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.

Les enseignes en saillies et perpendiculaires aux façades doivent être en harmonie avec le caractère général du quartier.

#### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

#### Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, 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.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne peuvent être apposés directement sur la façade ; ils doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### ARTICLE 1UB12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

IL EST EXIGÉ :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**



- au minimum 1 place de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- au minimum 2 places de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>

• **Pour les constructions à usage de résidence ou foyer** (Vu notamment l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme):

- au minimum 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement (lits)

#### ARTICLE 1UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain dont la superficie est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, la surface plantée (surface non revêtue) à réserver ne peut être inférieure à 25 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*



## Dispositions applicables à la zone 2UB

### Caractère de la zone

Elle correspond à la zone urbaine centrale de Carnon-plage (avenue des Comtes de Melgueil, rue du Levant, rue de la Plage) aménagée autour du port de plaisance et principalement constituée de constructions à usage d'habitat collectif.

La zone 2UB est concernée pour une bonne part par de l'habitat à usage de résidences secondaires ; elle accueille également des activités et des équipements à caractère urbain. Cette zone est occupée par d'importantes emprises de voirie, de parkings (publics et privés) et d'équipements.

La zone 2UB est concernée par le risque inondation (zones L1 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Objectifs

- favoriser la poursuite des opérations de requalification de l'habitat
- affirmer l'urbanité autour des équipements et activités existantes
- permettre la requalification des espaces publics



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

### ARTICLE 2UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

### ARTICLE 2UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- entrepôts

Les entrepôts commerciaux ou artisanaux sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités existantes à proximité.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2UB3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 2UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 2UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### ARTICLE 2UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marge de recul portée sur les plans de zonage, le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

#### ARTICLE 2UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

Éventuellement, des règles de prospect moins contraignantes pourront être envisagées dans l'optique de création de "puits à lumière" et en réhabilitation lors de réfection de toiture sans création de surface et pour la mise en œuvre d'ouvrages de sécurité ou nécessaires à des mises aux normes (accès handicapés, escaliers, ascenseurs extérieurs, etc) sous réserve que ces dispositifs respectent au minimum les dispositions du code civil.

#### ARTICLE 2UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Ce recul minimum peut être réduit de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comporte aucune ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

#### ARTICLE 2UB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

#### ARTICLE 2UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

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

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

##### Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être définie en fonction de l'altitude des bâtiments existants voisins ; elle ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

À défaut de constructions contiguës ou proches, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 16 mètres pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- 11 mètres pour les autres destinations de construction.

#### ARTICLE 2UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures.

Les conduits de fumée autres que maçonneries et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent pas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### III. règlement

#### Devantures commerciales

Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.

Les enseignes en saillies et perpendiculaires aux façades doivent être en harmonie avec le caractère général du quartier.

#### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder :

- 1,20 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- 2,00 mètres en limite séparative.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

#### Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, 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.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne peuvent être apposés directement sur la façade ; ils doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### ARTICLE 2UB12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au minimum 1 place de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- au minimum 2 places de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>

### ARTICLE 2UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface plantée (surface non revêtue) à réserver ne peut être inférieure à 25 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

## SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*



## Dispositions applicables à la zone UC

### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent de Carnon-plage. Le tissu urbain y est constitué d'un habitat à dominante individuel organisé le plus souvent en ordre continu (constructions en limite séparative) ou plus rarement en ordre discontinu.

Cette zone offre une fonction principale d'habitat même si des activités et des équipements peuvent ponctuellement y prendre place.

La zone UC est concernée par le risque inondation (zones L1 et L2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Secteurs

- UC1 : quartiers du front de mer le long de l'avenue Gassion Cibrand comprenant les sous-secteurs UC1a (front de mer 1<sup>ère</sup> ligne) et UC1b (front de mer 2<sup>ème</sup> ligne)
- UC2 : quartiers de Solignac
- UC3 : quartier de la ZAC du Petit Travers

### Objectifs

- préserver le caractère urbain et le cadre de vie résidentiel des quartiers
- permettre une requalification de l'habitat en front de mer tout en maîtrisant la densification du bâti (en secteur UC1)



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

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### En secteur UC1

- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

#### En secteurs UC2 et UC3

- hébergement hôtelier
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

#### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les installations classées à vocation commerciale ou artisanale soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### III. règlement

#### Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

#### ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### Dispositions applicables aux constructions situées le long de l'avenue Grassion Cibrand – en secteur UC1

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des règles différentes peuvent être admises lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ayant au moins 50 mètres de front de rue.

##### En secteurs UC2 & UC3

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

##### Dispositions applicables aux constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts

Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement).

##### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans l'un des deux cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou d'un lotissement, existant ou à créer.

Pour la construction de balcons, les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre. Les saillies réalisées en surplomb du domaine public sont interdites.

##### Dispositions applicables aux constructions situées le long du domaine public maritime – en secteur UC1

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres. Aucune saillie dans la bande des 8 mètres n'est autorisée.

## ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### En secteur UC1

**Sur une profondeur maximale de 15 mètres** augmentée du retrait par rapport à l'alignement tel que défini à l'article UC6, les constructions doivent être édifiées :

- en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou en ordre discontinu, sur une limite latérale, pour les terrains ayant une façade sur la voie inférieure à 12 mètres ;
- en ordre discontinu, sur une limite latérale, pour les terrains ayant une façade sur la voie supérieure ou égale à 12 mètres.

À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Au delà d'une profondeur maximale de 15 mètres** augmentée du retrait par rapport à l'alignement tel que défini à l'article UC6, les constructions doivent respecter une distance par rapport à la limite séparative correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être imposées dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant ;
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque le terrain voisin n'est pas construit ou qu'il existe sur celui-ci une construction ne joignant pas la limite séparative.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives en dehors du retrait sur voie, ainsi que sur les fonds de parcelle à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale.

### En secteurs UC2 & UC3

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, c'est à dire sur une limite séparative au moins.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2 > 3$  m).

## ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Ce recul minimum peut être réduit de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comporte aucune ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

### III. règlement

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

#### ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

##### En secteur UC1

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération pour les parcelles supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup>,
- 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération pour les parcelles inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>.

##### En secteurs UC2 et UC3

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

#### ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir excéder la hauteur absolue.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

##### Hauteur absolue

Pour conserver le caractère urbain de ce secteur de Carnon-plage, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

##### En secteur UC1 – sous secteur UC1a

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

##### sous secteur UC1b

La hauteur maximum est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions édifiées sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup>,
- 8,50 mètres pour les constructions édifiées sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux de réhabilitation et d'aménagement (balcons, escaliers et ascenseurs extérieurs, etc) de bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur existante ne pourra être dépassée.

En secteur UC2

La hauteur des constructions ne peut excéder 7,50 mètres. La surface de plancher du niveau supérieur est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du rez-de-chaussée habitable. Le niveau supérieur ne pourra comporter qu'un seul volume.

En secteur UC3

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres. La surface de plancher du niveau supérieur est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du rez-de-chaussée habitable. Le niveau supérieur ne pourra comporter qu'un seul volume.

**ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR**

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération de Carnon-plage, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

**Toitures**

Les toits peuvent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte claire.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasses sont autorisées sur 30 % maximum de l'emprise de la construction, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

En secteur UC1

Les toitures en terrasses sont autorisées sur la totalité du bâtiment.

En secteur UC2

Les constructions doivent être couvertes par des toitures terrasses horizontales bordées d'acrotères.

**Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent pas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

En secteur UC2

Les façades doivent être de teinte claire, blanc ou blanc cassé.

**Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

### III. règlement

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

#### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain.

### ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### En secteur UC1

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur des terrains dont la superficie est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, au moins 20 % de cette superficie doivent être traités en espace vert et plantés.

#### En secteurs UC2 et UC3

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*



## Dispositions applicables à la zone UD

### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent de Mauguio-ville constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé sous la forme de lotissements plus ou moins denses (lotissements d'habitat pavillonnaire, lotissements d'habitat groupé, etc).

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques commerces et services ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD est concernée par le risque inondation (zones RU et BU du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Objectifs

- préserver le caractère résidentiel des quartiers
- valoriser les capacités résiduelles et favoriser le renouvellement urbain



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

### ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- hébergement hôtelier
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

### ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les installations classées à vocation commerciale ou artisanale soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement,
- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

##### Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- **25 mètres** à partir de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation (**20 mètres** pour les autres constructions) prévues en bordure de la **RD189**.

##### Dispositions applicables aux constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts

Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement).

#### ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres ET lorsque la longueur mitoyenne totale calculée pour l'ensemble des constructions édifiées en limite séparative n'excède pas 8 mètres ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

#### ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Ce recul

minimum peut être réduit de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comporte aucune ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

## ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

Dans les secteurs inondables classés en zone RU2 et BU dans le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

## ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur relative

En cas d'implantation en limite du domaine public, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir excéder la hauteur absolue.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre ces deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et deux niveaux habitables.

Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif réalisées sur des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, la hauteur maximum est fixée à 11 mètres, à condition que la surface de plancher du niveau supérieur de la construction n'excède pas 20 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

## ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération de Mauguio-village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### Toitures

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

### III. règlement

Les toitures en terrasses sont autorisées sur 50 % maximum de l'emprise au sol de la construction principale, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Pour les constructions annexes, les toitures en terrasses sont autorisées sur la totalité de l'emprise au sol.

#### Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

#### Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, 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.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

### ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

IL EST EXIGÉ :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement

#### ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 40 % d'espaces verts en pleine terre.

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*





## Dispositions applicables à la zone UE

### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces à vocation économique de la commune dans lesquels se développent des activités artisanales, commerciales et de services.

La zone UE englobe la ZAC de la Louvade en cours d'achèvement ainsi que la ZAC de Figuières et le lotissement du Mas des Cavaliers déjà réalisés.

### Secteurs

- UE1 : zone d'activités artisanales et économiques de la Louvade située sur Mauguio-ville ; la zone UE1 comprend trois sous-secteurs définis dans le cadre du règlement de la ZAC : UE1ZA, UE1ZB et UE1ZE. Les sous-secteurs UE1ZA et UE1ZB ont été aménagés et rétrocédés par l'aménageur de la ZAC. Le sous-secteur UE1ZE comprenait des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation de la ZAC ; il est resté la propriété des propriétaires d'origine.
- UE2 : zones d'activités économiques commerciales et de services de Fréjorgues Est et Ouest localisées de part et d'autre de la RD66 sur le secteur de Vauguières / Fréjorgues.

### Objectifs

- affirmer la vocation commerciale et artisanale de la ZAE de la Louvade en prévision du développement de Mauguio-ville et des communes voisines de Lansargues, Mudaison et Candillargues (augmentation de l'offre d'activités et de services de proximité)
- maîtriser le développement de l'habitat permanent
- permettre une requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest (secteur UE2)



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

### ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

**Les constructions isolées à destination d'habitation sont interdites.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

### ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- habitations

**L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition :**

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaires ou les normes d'habitabilité,
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### En secteur UE1

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct sur les voies suivantes :

- RD24,
- RD189.

#### En secteur UE2

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct sur les voies suivantes :

- RD66,
- RD172,

### III. règlement

- RD189.

#### ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

##### Eau potable, eau incendie & eau brute

Pour les usages et besoins des activités, peuvent être admis sous réserve d'autorisation préfectorale, les pompages dans les nappes phréatiques et à condition que ces prélèvements n'affectent ni la nature, ni le régime de la nappe.

##### Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*non réglementées*

#### ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### En secteur UE1

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 6 mètres par rapport aux limites d'emprise de la RD189E,
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des cheminements piétonniers.

##### En secteur UE2

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la RD66,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des autres voies publiques ouvertes à la circulation.

#### ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

## ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

### En secteur UE1

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>, en dehors de la construction principale, aucune construction isolée n'est autorisée sur la même parcelle.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup> et sous réserve, compte tenu de la destination des bâtiments, que les mesures de sécurité l'imposent, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 mètres.

### En secteur UE2

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

## ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

### En secteur UE1

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

### En secteur UE2

*non réglementée*

## ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### En secteur UE1

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

- 8,50 mètres dans le sous-secteur UE1ZE,
- 13 mètres dans les sous-secteurs UE1ZA et UE1ZB.

### En secteur UE2

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

- 8,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 13 mètres pour les autres constructions à usage d'activités ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour certaines constructions à usage d'activités nécessitant des gabarits spéciaux.

## ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

### Clôtures

Les limites entre les lots doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

### III. règlement

#### Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

#### Murs de soutènement

Ils sont interdits pour toutes parties autres que les bâtiments au profit de talus à pente douce.

#### Talus

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

#### Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

#### Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

#### Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet.

#### Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont autorisées uniquement dans les sous-secteurs UE1ZA et UE1ZB; elles ne doivent pas excéder 2,5 mètres au dessus du bâtiment.

#### Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits. Dans tous les cas, la surface du

bardage ne pourra pas dépasser 40 % de la totalité de la surface de l'ensemble des murs extérieurs en élévation du bâtiment.

#### Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

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

#### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

#### Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

### ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Pour le fonctionnement des établissements**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

### III. règlement

- un nombre de places de stationnement déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement

#### ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

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

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### En secteur UE1

- 30 000 m<sup>2</sup> pour le sous-secteur UE1ZA,
- 55 000 m<sup>2</sup> pour le sous-secteur UE1ZB,
- 30 000 m<sup>2</sup> pour le sous-secteur UE1ZE.

Cette surface de plancher est attribuée à chaque lot constructible suivant les dispositions du RAZ de la ZAC de la Louvade approuvée par DCM en date du 14/10/1991. Il est possible de transférer une partie de la surface de plancher globale sur un autre sous-secteur, à l'exception du sous-secteur UE1ZE. Le transfert de surface de plancher est limité à 15 % maximum de la surface de plancher globale.

Dans le sous-secteur UE1ZE, le tableau ci-dessous résume les droits à construire restant affectés à chacun des lots.

Lots	surface de plancher en m2		
	RÉELLE	EXISTANTE	RÉSIDUELLE
ZE 1a	300	200	100



ZE 1b	300	100	200
ZE 2	2 225	390	1 835
ZE 3	7 115	2 980	4 135
ZE 4	5 820	1 125	4 695
ZE 5	6 990	420	6 570
ZE 6	3 235	2 010	1 225
ZE 7	1 545	260	1 285
ZE 8	2 795	1 210	1 585

En secteur UE2

*sans objet*



## Dispositions applicables à la zone UF

### Caractère de la zone

Cette zone correspond au secteur aéroportuaire de Vauguières / Fréjorgues (partie des terrains concédés de l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée située sur la commune de Mauguio-Carnon).

La zone UF englobe les équipements et activités économiques liées à l'exploitation aéroportuaire. Elle comprend également un secteur sur lequel se sont implantées des constructions à usage de logements de fonction.

La zone UF est concernée par le risque inondation (zones RU et RN du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001) et par les servitudes aéronautiques de dégagement du 18 juin 1980 et les servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (PSR/PT1) et contre les obstacles (PSR/PT2).

### Objectifs

- conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)
- favoriser les aménagements de qualité



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

### ARTICLE UF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- exploitations agricoles ou forestières

### ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- habitations
- hébergement hôtelier ou touristique
- bureaux
- commerce
- artisanat et commerce de détail
- commerce de gros
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôts
- industrie

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone (direction, surveillance, gardiennage, encadrement, accueil de stagiaires ou d'élèves en internat, etc).

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées dans la zone que sous condition du respect des normes d'isolement acoustique.

Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées au présent article sont admises à condition :

- qu'elles soient directement liées à la fonction aéroportuaire et logistique de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile au fonctionnement et à la vocation de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### III. règlement

#### ARTICLE UF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### ARTICLE UF5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*non réglementées*

#### ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

*non réglementée*

#### ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à 5 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

#### ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux ou de services, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

Pour les autres destinations de construction, les constructions peuvent être implantées indifféremment les unes par rapport aux autres.

#### ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL

*non réglementée*

#### ARTICLE UF10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions à destination d'habitation,

- 18 mètres pour les constructions à destination de bureaux ou de services ;
- 21 mètres pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- 18 mètres pour les autres destinations de construction.

Des hauteurs supérieures pourront être cependant autorisées pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes.

## ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

### Clôtures

Les limites entre les lots et celles donnant sur les voies ouvertes à la circulation doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

### Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

### Talus – murs de soutènement

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

### Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

### Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, châteaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### Toitures

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

### III. règlement

Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées, les climatiseurs, les panneaux photovoltaïques, etc seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

#### Enseignes

Les enseignes lumineuses doivent présenter un aspect lisible et net. Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction. Les dimensions de l'enseigne ne doivent pas excéder les dimensions définies dans les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.

Toutefois, elles peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

#### Matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

#### Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

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

Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

#### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

### ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Pour le fonctionnement des établissements**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**



- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**
    - un nombre de places de stationnement ou de garage déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique :**
    - 0,7 place de stationnement par unité d'hébergement (chambre)
- **Pour les entrepôts :**
    - au moins une place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

- **Pour les aires de stationnement :** un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface. Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise. Dans l'hypothèse d'une telle installation, des mesures de compensation devront être prises en matière de végétalisation des espaces : maintien d'une bande périphérique boisée, maintien/création d'axes boisés en cas d'aires de stationnement de grande surface...

- **Pour les autres espaces :** ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

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

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UF14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*



## Dispositions applicables à la zone UL

### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces aménagés à vocation touristique et de loisirs. Elle regroupe, sur Carnon-plage, les équipements et activités de campings notamment, les parcs résidentiels de loisirs, les équipements d'hébergement et d'accueil touristique, etc.

La zone UL est concernée par le risque inondation (zone L1 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Objectifs

- conforter la vocation de loisirs et d'accueil touristique
- valoriser les équipements existants



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

### ARTICLE UL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- artisanat
- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

### ARTICLE UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- habitations
- bureaux
- commerce

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone (direction, surveillance, gardiennage, etc).

Les constructions à destination de bureaux ou de commerces sont admises à condition :

- qu'elles soient liées à une activité complémentaire ou dépendante des équipements existants à la date d'approbation du PLU ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*non réglementées*

### III. règlement

#### ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les autres constructions telles que locaux poubelles, abris deux roues, guérites d'entrée, etc, une implantation à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer est autorisée.

#### ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).

#### ARTICLE UL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

*non réglementée*

#### ARTICLE UL9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

#### ARTICLE UL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

#### ARTICLE UL11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

##### Clôtures

Les limites des parcelles seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois peut être autorisé à condition qu'il soit justifié par l'usage du terrain.

##### Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

##### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

## ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Pour le fonctionnement des établissements**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces courants et de services :**

- une place de stationnement ou de garage pour 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher

• **Pour les salles de spectacle, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement ou de garage déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement

• **Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier :**

- une place de stationnement par unité d'hébergement (lit ou emplacement)

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

## ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UL14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*





## Dispositions applicables à la zone UP

### Caractère de la zone

Cette zone correspond au périmètre de la concession du port de plaisance de Carnon. Le périmètre de la zone est défini par les limites de la concession portuaire, à l'exception du secteur des Roquilles situé en rive droite et vers la commune de Palavas-les-Flots.

La zone UP regroupe les équipements et activités économiques directement liés au fonctionnement et à l'exploitation du port de plaisance.

La zone UP est concernée par le risque inondation (zones L1 et L2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Objectifs

- affirmer la vocation nautique et portuaire (activités liées à la plaisance et au nautisme)
- valoriser les équipements existants



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

### ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- exploitations agricoles ou forestières

Les occupations et utilisations du sol autres que celles définies au cahier des charges de la concession sont interdites.

### ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts commerciaux

Les destinations de construction mentionnées ci-dessus sont admises à condition :

- qu'elles soient prévues et définies dans le cahier des charges de la concession du port de plaisance ;
- qu'elles soient liées à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien du port de plaisance ;
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités sportives et de loisirs liées au port et à la mer (voile, nautisme, pêche, plongée).

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UP4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*non réglementées*

### III. règlement

#### ARTICLE UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au plan de concession.

#### ARTICLE UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles définies au plan de concession.

#### ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

#### ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée aux emprises constructibles définies au plan de concession.

#### ARTICLE UP10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions à usage d'ateliers et de réparations, les bâtiments prévus pour le stockage des bateaux ainsi que les constructions à usage de sports ou de loisirs ;
- 12 mètres pour les constructions à usage de bureaux et les autres destinations de constructions admises dans la zone.

#### ARTICLE UP11 – ASPECT EXTERIEUR

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

#### ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### ARTICLE UP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*non réglementés*

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UP14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## Dispositions applicables à la zone 1AUA

### Caractère de la zone

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à **vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements**. La zone 1AUA correspond à des secteurs en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUA correspond à deux secteurs de Manguio-ville :

- secteur de la Capoulière situé dans le prolongement des quartiers Mario Roustan et Louise Michel, au Sud-Est de la ville ;
- secteur d'Arnasserre situé au Sud-Ouest de la ville, entre les quartiers existants de la rue Arnasserre et la zone inondable du Salaison.

### Objectifs

- structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants
- répondre aux besoins urgents en logements
- encourager les opérations d'ensemble non spéculatives
- encourager la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat





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

## ARTICLE 1AUA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

**Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

## ARTICLE 1AUA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme) :

- les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation dans le cadre d'un **aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble** ;
- les autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet global permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente ;
- les constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Les opérations d'aménagement ne sont admises que sur un terrain dont la **superficie minimale est fixée à 25 000 m<sup>2</sup>** et si l'opération est cohérente avec un aménagement satisfaisant de la zone.

Toutefois, cette superficie de 25 000 m<sup>2</sup> peut être réduite pour des terrains de superficie inférieure qui ne peuvent, de façon manifeste, être rattachés à des parcelles contiguës.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AUA3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## Accès

Dans le secteur 1AUA1, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur la RD172.

### III. règlement

#### Voirie

**La largeur minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est de 6 mètres ;** une largeur inférieure peut toutefois être autorisée :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- lorsque la topographie du terrain l'impose ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

#### ARTICLE 1AUA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

#### ARTICLE 1AUA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### ARTICLE 1AUA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement,
- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

#### Dispositions applicables aux constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts

Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement).

#### ARTICLE 1AUA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres ET lorsque la longueur mitoyenne totale calculée pour l'ensemble des constructions édifiées en limite séparative n'excède pas 8 mètres ;
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération ou du lotissement,
- lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

#### Dispositions particulières

Pour les façades ne joignant pas les limites mitoyennes latérales ou arrières, des saillies de toiture de 0,40 mètre au maximum pourront être acceptées en dehors de l'emprise constructible.

#### ARTICLE 1AUA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Ce recul minimum peut être réduit de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comporte aucune ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

#### ARTICLE 1AUA9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

#### ARTICLE 1AUA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

*sans objet*

Hauteur absolue

La hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

Pour les opérations réalisées sous forme de groupes d'habitations ou d'habitat collectif intéressant un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, la hauteur maximum est fixée à 11 mètres, à condition que la surface de plancher du niveau supérieur de la construction n'excède pas 20 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

#### ARTICLE 1AUA11 – 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, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture ainsi que les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### Toitures

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasses sont autorisées sur 20 % maximum de la surface du dernier niveau de la construction, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

##### Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

##### Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, 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.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

## ARTICLE 1AUA12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les opérations de lotissement :**

- des aires de stationnement prévues à concurrence d'une place de stationnement par logement réalisées par l'aménageur en accompagnement de la voirie ou sur les emprises publiques de l'opération (en plus des places privatives exigées)

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

• **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement ou de garage déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement (calculée en nombre de personnes)

## ARTICLE 1AUA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 40 % d'espaces verts en pleine terre.

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain dont la superficie est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, au moins 10 % de cette superficie (dont 6 % d'un seul tenant) doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'arbres de haute tige.

## SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*

## Dispositions applicables à la zone 1AUB

### **Caractère de la zone :**

La zone «1AUB» est une zone où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de La Font.

Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces, des équipements et des locaux d'activités.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la ZAC, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par le dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain. Le secteur de la « Font de Manguio » fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement et de programmation insérée au présent PLU.

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

#### **ARTICLE 1AUB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

#### **ARTICLE 1AUB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres pouvant être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve de la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur incluse au PLU :

- les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de groupes d'habitation, d'habitats collectifs ou individuels s'ils s'intègrent dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble;
- les autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre du projet global
- les constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

### III. règlement

Dans la zone 1AUB, l'ensemble du programme affecté aux logements tels que définis à l'article R. 111.1 du Code de la construction et de l'habitation, doit comporter au minimum 30 % de logements sociaux à usage locatif tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ce pourcentage de 30% s'applique au nombre global de logements de la zone.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUB3 – ACCÈS ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones*

#### Accès

**Dans le secteur 1AUB, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur la RD172.**

#### Voirie

**La largeur minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est de 6 mètres minimum pour les voiries principales, 5,5m pour les voiries secondaires, et 3,5m pour les voiries de desserte à sens unique.** Une largeur inférieure peut toutefois être autorisée :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- lorsque la topographie du terrain l'impose ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

Ces différents types de voirie sont figurés dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation.

### ARTICLE 1AUB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones*

#### Électricité - Téléphone - Télédistribution

Toutes les lignes de distribution électrique, d'éclairage collectif et de télécommunication doivent être installées en souterrain.

### ARTICLE 1AUB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones*

### ARTICLE 1AUB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées en limite de la voie ou de l'emprise publique ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, une distance d'au moins 2 m de l'alignement public doit être respectée. Cette dernière distance n'est toutefois pas opposable aux équipements collectifs d'intérêt général.

### ARTICLE 1AUB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Toutefois, la hauteur des constructions en limite séparative est limitée à certains endroits et sont indiqués par un filet de couleur dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Pour les façades ne joignant pas les limites mitoyennes latérales ou arrière, des débords de toiture de 0,40 mètre au maximum pourront être acceptés en dehors de l'emprise constructible.

#### **ARTICLE 1AUB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

#### **ARTICLE 1AUB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

#### **ARTICLE 1AUB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur absolue**

La hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 14 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions peut être augmentée à 17mètres autour des places urbaines, conformément à l'indication par un filet rouge dans l'orientation d'aménagements et de programmation (OAP)

#### **ARTICLE 1AUB11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture ainsi que les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### **Toitures :**

Les toitures pourront être en terrasse ou en pente.

Dans le cas des toitures terrasses, un acrotère (ou une autre disposition constructive) est à favoriser pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Les garde-corps de sécurité en toiture sont interdits.

### III. règlement

#### **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, ou autres matériaux hétéroclites.

L'utilisation ponctuelle de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

#### **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de haut, surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois ajourées, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,6 mètre mesuré à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- niveau du terrain remblayé de la propriété différent du terrain naturel des espaces agricoles ou naturels de la zone AU,
- présence ou nécessité de murs de soubassement ou de soutènement.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Les coffrets de branchement aux réseaux et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture.

#### **Locaux accessoires :**

Les abris de jardins sont autorisés. Ils doivent être traités en cohérence en volume et en aspect avec les ensembles bâtis de la parcelle. Leurs toitures seront plates ou inclinées avec une pente unique.

#### **Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs**

Les lignes de distribution électrique, 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.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

#### **ARTICLE 1AUB12 – STATIONNEMENT**

*cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones*

#### **IL EST EXIGÉ :**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les salles de spectacles, de réunion, et les restaurants :
  - un nombre de places de stationnement ou de garage déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement (calculée en nombre de personnes)

#### **ARTICLE 1AUB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40 % du terrain d'assiette support de l'opération, dont 50 % d'espaces verts en pleine terre.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulations doivent être engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les aires de stationnements extérieurs doivent être traitées en revêtements non imperméables.

Les aires de stationnement aménagées sont prises en comptes pour 50% de leur surface éco-aménagée dans le calcul de la superficie minimale des espaces verts.



## Dispositions applicables à la zone 1AUE

### Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à **vocation de développement économique**. La zone 1AUE correspond à un secteur en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUE (secteur 1AUE2) est concernée par le risque inondation (zone RU2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Secteurs

La zone 1AUE est subdivisée en deux secteurs :

- 1AUE1 situé dans le prolongement **de la ZAE de la Louvade** ;
- 1AUE2 correspondant à l'**extension de la ZAE de Fréjorgues Est** et au périmètre du projet de **ZAC des Portes de l'Aéroport** situé à proximité du hameau de **Vauguières-le-Bas** ; le secteur 1AUE2 est partiellement soumis à des orientations d'aménagement définies conformément à l'article L.151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme.

### Objectifs

- organiser le développement économique sur les secteurs stratégiques de la commune
- conforter le développement d'un pôle économique autour de l'aéroport en liaison avec les zones d'activités existantes



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

## ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUE1

- hébergement hôtelier ou touristique

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

**Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.** Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone ni aux constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

En secteur 1AUE2

- habitations (constructions nouvelles)
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

**Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.**

## ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteur 1AUE1

- habitations
- bureaux
- artisanat et commerce de détail
- commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôt
- industrie
- exploitations agricoles

### III. règlement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les transformations des constructions existantes, sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans une **opération d'aménagement global** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole qui ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone, ni pour les constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

**L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées aux conditions suivantes :**

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaires ou les normes d'habitabilité,
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

**Les constructions et installations destinées au logement des salariés agricoles saisonniers sont autorisées aux conditions suivantes :**

- qu'elles forment un ensemble cohérent et compatible avec le caractère de la zone et avec les infrastructures existantes ;
- qu'elles correspondent à un mode d'habitat alternatif et temporaire adapté aux besoins agricoles et n'impactant pas la consommation d'espace (constructions réversibles).

Les constructions à destination d'**artisanat** et d'**industrie** sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à une activité non polluante compatible avec le milieu environnant,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

#### En secteur 1AUE2

- artisanat et commerce de détail
- bureaux
- commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- entrepôt

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve du respect des contraintes réglementaires suivantes :**

- **plan de prévention des risques d'inondations (servitude PM1 – zone RU2 du PPRI),**
- **périmètres de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable (servitude AS1).**

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une ou plusieurs **opérations d'aménagement d'ensemble** permettant de desservir la zone de manière cohérente et dans le respect des orientations d'aménagement (définies pour l'extension Nord de la zone d'activités de Fréjorgues Est – parcelles DK331, DK189, DK187, DK191, DK91, DK92).



**L'extension des bâtiments existants est autorisée à condition :**

- de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher initiale du bâtiment (à la date d'approbation du PLU),
- de ne pas changer la destination initiale du bâtiment ni de créer de logements supplémentaires.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## Eau potable, eau incendie &amp; eau brute

Pour les usages et besoins des activités, peuvent être admis sous réserve d'autorisation préfectorale, les pompages dans les nappes phréatiques et à condition que ces prélèvements n'affectent ni la nature, ni le régime de la nappe.

## Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

## ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUE1

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 6 mètres par rapport aux limites d'emprise de la RD189E,
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des cheminements piétonniers.

En secteur 1AUE2

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la RD66,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,

### III. règlement

- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation.

#### ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

#### ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

#### ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL

*non réglementée*

#### ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

- **8,50 mètres** pour les constructions à usage d'habitation,
- **13 mètres** pour les autres constructions à usage d'activités ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour certaines constructions à usage d'activités nécessitant des gabarits spéciaux.

#### ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### Clôtures

Les limites seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

##### Implantation des bâtiments et des installations

L'implantation des bâtiments et des installations doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

### Murs de soutènement

Ils sont interdits pour toutes parties autres que les bâtiments au profit de talus à pente douce.

### Talus

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

### Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

### Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet.

### Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

### Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

### Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

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

### III. règlement

#### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

#### Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

### ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Pour le fonctionnement des établissements**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

En secteur 1AUE1 :

• **Pour les constructions et les installations à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

• **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement

En secteur 1AUE 2:

- Pour l'artisanat et le commerce de détail, commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique :
  - Au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les entrepôts :
  - au moins une place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Pour les bureaux :
  - au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements aux usages multiples, le nombre de places sera calculé au prorata des surfaces dédiées à chaque usage

## ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

- **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise. Dans l'hypothèse d'une telle installation, des mesures de compensation devront être prises en matière de végétalisation des espaces : maintien d'une bande périphérique boisée, maintien/création d'axes boisés en cas d'aires de stationnement de grande surface...

- **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

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

## SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*



## Dispositions applicables à la zone 1AUL

### Caractère de la zone

La zone 1AUL est une zone d'urbanisation future à court terme. Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone. Il s'agit d'une zone à **vocation** :

- **de services et d'équipements publics,**
- **d'activités sportives et de loisirs,**
- **d'activités touristiques.**

La zone 1AUL correspond aux secteurs suivants de Mauguio-ville et de Carnon-plage :

- stades Cancel et Léo Lagrange,
- route des Cabanes,
- les Roquilles,
- secteur du Petit Travers.

La zone 1AUL est concernée par le risque inondation (zones R, BN, L1 et L2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Objectifs

- permettre la création de nouveaux équipements autour ou à partir des polarités existantes (dans le respect des dispositions réglementaires du PPRI et de la loi "littoral")
- valoriser les équipements existants





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

## ARTICLE 1AUL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- artisanat
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

## ARTICLE 1AUL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- équipements collectifs
- bureaux
- commerce
- entrepôts

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve du respect des contraintes réglementaires suivantes :**

- **plan de prévention des risques d'inondations (servitude PM1 – zones BN et R du PPRI)**

Les constructions à destination de bureaux, de commerces ou d'entrepôts (en dehors des zones R et BN du PPRI) sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité ou à la vocation des équipements existants ou prévus dans la zone et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur du Petit Travers, les constructions et installations doivent être conformes au schéma d'aménagement intégré à l'annexe 13 du présent règlement.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AUL3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Depuis la nouvelle aire de stationnement du Petit Travers, les accès directs sur la RD62 sont interdits. Un accès unique est organisé sur le nouveau giratoire du Petit Travers.

### III. règlement

#### ARTICLE 1AUL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### ARTICLE 1AUL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*non réglementées*

#### ARTICLE 1AUL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les autres constructions telles que locaux poubelles, abris deux roues, guérites d'entrée, etc, une implantation à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer est autorisée.

Dans la zone 1AUL du Petit Travers :

- en bordure de la RD62, le recul des constructions et installations est de 25 mètres minimum à partir de l'axe de la voie ;
- pour des raisons urbaines et architecturales, une implantation à l'alignement de l'avenue Grassion Cibrand est autorisée ponctuellement pour des constructions destinées à des services publics liés à la plage.

#### ARTICLE 1AUL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur fonction et leur utilisation dans la zone.

#### ARTICLE 1AUL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

*non réglementée*

#### ARTICLE 1AUL9 – EMPRISE AU SOL

*non réglementée*

#### ARTICLE 1AUL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*non réglementée*

#### ARTICLE 1AUL11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

### Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

## ARTICLE 1AUL12 – STATIONNEMENT

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## ARTICLE 1AUL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

Dans le secteur du Petit Travers, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent être conformes au schéma d'aménagement intégré à l'annexe 13 du présent règlement.

## SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUL14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*non réglementées*



## Dispositions applicables à la zone 1AUH

### Caractère de la zone

La zone 1AUH couvre les **espaces faiblement urbanisés de la commune situés autour des trois hameaux existants** (les Garrigues, Vauguières-le-Haut et Vauguières-le-Bas).

### Objectifs

- permettre un **développement limité** des hameaux dans le respect des règles sanitaires et de la loi "littoral"
- favoriser l'intégration des hameaux dans leur environnement en confortant leur **caractère rural**
- conforter les hameaux dans leur fonction de "petits centres urbains" au sein des espaces agricoles
- prendre en compte les nuisances (PEB)



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

## ARTICLE 1AUH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- industrie (à l'exclusion de l'exception visée à l'article A2 ci-après)

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites (sauf si elles sont liées au traitement et à la valorisation des déchets verts).

## ARTICLE 1AUH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- habitations
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve du respect des contraintes réglementaires suivantes :**

- **plan d'exposition du bruit (PEB),**
- **périmètres de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable (servitude AS1).**

**Les constructions nouvelles** (hors constructions légères et démontables) – **quelle que soit leur destination** – sont autorisées à condition qu'elles participent, par leur volume, leur architecture et leur organisation dans l'espace, à la création ou au développement d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (à justifier dans le cadre du volet paysager du permis de construire).

**Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :**

- **qu'elles soient réalisées en continuité du bâti existant,**
- **que la surface de plancher créée soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> et limitée à une fois par unité foncière,**
- **qu'elles soient compatibles avec les exigences réglementaires relatives à l'assainissement autonome.**

### III. règlement

**Les constructions à usage d'activités (commerce, artisanat et entrepôts)** sont autorisées à condition :

- **de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher** ;
- qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLU ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage immédiat des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les constructions et installation à destination d'industrie spécifiquement liées au traitement et à la valorisation des déchets verts sont autorisées.

Sont admises les constructions destinées à la vente des produits agricoles dans les conditions suivantes :

- que ces constructions soient liées à une exploitation agricole et qu'elles correspondent à une activité de vente saisonnière (entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre),
- que ces constructions soient légères et démontables (de type cabanons) et que leur installation soit limitée à la période de vente saisonnière,
- que la surface de plancher maximale n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité de vente.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUH3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

**Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur :**

- **la RD24,**
- **la RD172.**

### ARTICLE 1AUH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE 1AUH5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains constructibles doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome définis conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE 1AUH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**. Cette



prescription ne s'applique pas aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de **25 mètres de l'axe des RD24 et RD172**. Toutefois, si plusieurs constructions voisines existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

#### ARTICLE 1AUH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

#### ARTICLE 1AUH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non jointives construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

#### ARTICLE 1AUH9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

#### ARTICLE 1AUH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

#### ARTICLE 1AUH11 – 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.

Les constructions autorisées (hors constructions légères et démontables) doivent justifier de **leur organisation en "hameau nouveau intégré à l'environnement"** et de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, dans le cadre d'un **volet paysager** annexé au permis de construire ou à la déclaration de travaux.

Les constructions démontables autorisées pour la vente saisonnière des produits agricoles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- matériaux naturels (ossature bois),
- assises sur structure bois ou sur plots de pierres.
- toiture plate ou à une pente avec débords.

### III. règlement

#### Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder **2 mètres** mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, 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.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

#### ARTICLE 1AUH12 – STATIONNEMENT

*cf. article 12 des dispositions applicables à l'ensemble des zones*

#### ARTICLE 1AUH13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface.
- **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 20 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

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

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUH14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*

## Dispositions applicables à la zone AU

### Caractère de la zone

La zone AU est une **réserve foncière inconstructible** destinée à accueillir de **grands programmes d'habitat, d'activités et d'équipements de proximité** ; elle correspond à des secteurs à caractère naturel pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

Ces zones concernent les secteurs suivants de :

- Mauguio-ville (extensions urbaines Est) : plaine de Mudaison, les Treize-Caires, la Font de Mauguio, en dehors de la zone 1AUB;
- Carnon-plage (projet de ZAC des Berges de Solignac)

**Ces zones actuellement inconstructibles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU emportant approbation d'une ou plusieurs orientations d'aménagement.**

### Objectifs

- **préserver les terrains dans la perspective d'un développement urbain futur**



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

## ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

## ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

*sans objet*

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet*

## ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet*

## ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet*

## ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

*sans objet*

## ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*sans objet*

## ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

*sans objet*

### III. règlement

#### ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

*sans objet*

#### ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*sans objet*

#### ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR

*sans objet*

#### ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

*sans objet*

#### ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*sans objet*

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*

## Dispositions applicables à la zone AUF

### Caractère de la zone

La zone AUF est destinée à un développement urbain futur à vocation d'activités économiques et d'équipements liés au **secteur aéroportuaire** (extension de la zone de fret de l'aérodrome "Montpellier-Méditerranée").

**Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement définies conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.**

La zone AUF est concernée par les servitudes aéronautiques de dégagement du 18 juin 1980 et les servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (PSR/PT1) et contre les obstacles (PSR/PT2).

### Objectifs

- conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)
- favoriser les aménagements de qualité





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

## ARTICLE AUF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- commerce
- exploitations agricoles ou forestières

## ARTICLE AUF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- bureaux
- artisanat et commerce de détail
- entrepôts
- industrie

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées au présent article sont admises à condition :

- qu'elles soient directement liées à la fonction aéroportuaire et logistique de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile au fonctionnement et à la vocation de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les constructions et aménagements sont autorisés dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une **opération d'aménagement global** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente, dans le respect des orientations d'aménagement.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE AUF3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## ARTICLE AUF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions

### III. règlement

conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### ARTICLE AUF5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*non réglementées*

#### ARTICLE AUF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

*cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF*

#### ARTICLE AUF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*sans objet*

#### ARTICLE AUF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

#### ARTICLE AUF9 – EMPRISE AU SOL

*cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF*

#### ARTICLE AUF10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres pour les constructions à destination de bureaux, services et autres destinations de construction admises

Des hauteurs supérieures pourront être cependant autorisées pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes.

#### ARTICLE AUF11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### Clôtures

Les limites entre les lots et celles donnant sur les voies ouvertes à la circulation doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

### Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

### Talus – murs de soutènement

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

### Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

### Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### Enseignes

Les enseignes lumineuses doivent présenter un aspect lisible et net. Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction. Les dimensions de l'enseigne ne doivent pas excéder les dimensions définies dans les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.

Toutefois, elles peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

### Matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

### Polychromie

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site :

- les couleurs vives et le blanc sont interdites ;
- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux et de l'environnement (couleurs naturelles) ;
- les tonalités doivent rester mates.

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

### III. règlement

Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

#### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

### ARTICLE AUF12 – STATIONNEMENT

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Pour le fonctionnement des établissements**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

- Pour les entrepôts :
  - au moins une place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

### ARTICLE AUF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF*

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

Pour les franges Nord et Est de la zone en limite avec la zone agricole : les marges de recul (minimum 15 mètres) devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec la plantation d'essences locales et d'arbres de haut jet.

- **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise. Dans l'hypothèse d'une telle installation, des mesures de compensation devront être prises en matière de végétalisation des espaces : maintien d'une bande périphérique boisée, maintien/création d'axes boisés en cas d'aires de stationnement de grande surface...

- **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

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

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUF14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*non réglementées*



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**





## Dispositions applicables à la zone A

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend l'ensemble des surfaces agricoles utiles de la commune.

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est concernée par le risque inondation (zones RN et BN du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

La zone A est également concernée par les périmètres de protection des forages AEP de Vauguières, Vincent et Salinas, la Méjanelle et la Gastade.

### Secteurs

- A1 : grands espaces agricoles protégés de la commune
- A2 : zone de développement agricole sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" (le Péras et Petit Peyre Blanque)
- A3 : zone de développement agricole située en continuité de l'urbanisation existante et future de Mauguio-ville

### Objectifs

- stopper le mitage et préserver le potentiel agronomique
- assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes
- favoriser le maintien de la population active agricole sur place
- permettre le développement de projets agricoles (installation de nouvelles exploitations) dans des secteurs particuliers et dans le respect de la loi "littoral"



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

## ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations (à l'exclusion des exceptions visées à l'article A2 ci-après)
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

En secteur A1

Les constructions isolées sont interdites.

Concernant les serres, seules les structures agricoles démontables, sans dalle au sol et ne constituant pas une urbanisation irréversible sont admises.

En secteur A2

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'ensemble et réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" sont interdites.

## ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- habitations
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur A1

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante,
- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés à concurrence de 20 % maximum de la surface de plancher du bâtiment mesurée à la date d'approbation du PLU (à l'exclusion des bâtiments ayant déjà bénéficié d'une extension de 20 % de leur surface de plancher avant l'approbation du PLU),
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

La construction de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés à l'exploitation, est autorisée sous réserve que ces constructions jouxtent un bâtiment déjà existant sur le terrain d'assiette.

### III. règlement

Ces bâtiments agricoles pourront être autorisés dans les deux cas suivants :

- en extension de bâtiments d'une même exploitation (lien entre le nouveau bâtiment et l'existant),
- en extension de bâtiments d'une autre exploitation (pas de lien entre le nouveau bâtiment et l'existant).

Sont admis en secteur A1 le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation à condition que ces installations soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'exploitation agricole.

Sont admises en secteur A1 les constructions destinées à la vente des produits agricoles dans les conditions suivantes :

- que ces constructions soient liées à une exploitation agricole et qu'elles correspondent à une activité de vente saisonnière (soit entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre),
- que ces constructions soient légères et démontables (de type cabanons) et que leur installation soit limitée à la période de vente saisonnière intégrant les périodes de montage et de démontage (soit entre le 15 mars et le 15 octobre),
- que la surface de plancher maximale n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité de vente,
- que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

#### En secteur A2

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante ou en cours de création,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,
- de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
- de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitation,
- de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés,
- de constituer un "hameau nouveau intégré à l'environnement".

Sont admises les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement". Elles doivent être réalisées dans le cadre d'un

aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble conformément aux recommandations annexées au présent règlement (cf. annexe 7).

### En secteur A3

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante ou en cours de création,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,
- de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
- de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitation,
- de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.

Sont admises les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées en continuité avec l'urbanisation prévue des zones AU et 1AUE1.

### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Pour les constructions à usage d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, les travaux d'extension et de transformation sont autorisés sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> et limitée à une fois par unité foncière.

### Désignation des constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

Domaines de :

- la Banquière,
- Bonne Vie,
- Guilhermain,
- la Madone,
- la Plauchude,
- Saint-Martin,
- Lauroux ;

Mas de :

- la Barandonne,

### III. règlement

- Bornier,
- Combet (CCI),
- Combet (Gilles),
- Fabre,
- Gineste,
- Marot,
- Mezouls,
- Ministre (du),
- la Mourre,
- Neuf,
- Pacotte,
- Pères (des),
- Pétrusse-le-Neuf,
- Pétrusse-le-Vieux,
- Saint-Marcel-le-Neuf,
- la Vierge,
- Villedieu.

Les changements de destination autorisés pour ces constructions sont les suivants :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat

Ces changements de destination sont autorisés à condition :

- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- qu'ils entrent dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension limitée permettant de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager).

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Les accès directs sur les voies de circulation suivantes sont interdits :

- RD66,
- RD189,
- RD24,
- RD172,
- RD112,
- RD26.

Cette règle ne s'applique pas aux cabanons de vente saisonnière qui devront tenir compte des besoins de stationnement et des éléments de sécurité routière. Ils devront respecter les préconisations de l'article 44 du code de la voirie départementale relatif aux stands de vente et de dégustation.

#### ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

Dans les secteurs A2 et A3 situés dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'alimentation en eau potable de la commune, la création de nouveaux forages est interdite.

#### ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome définies conformément à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à 15 mètres (5 mètres au moins à compter de l'alignement).

Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Le recul minimum et porté à :

- 100 mètres de l'axe de l'A9 et de la RD66,
- 25 mètres de l'axe des RD24 et RD189.

#### ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur A1

*sans objet*

Dans les secteurs A2 et A3

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre dans le cadre d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2) ou qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

#### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

En secteur A1

*sans objet*

### III. règlement

#### Dans les secteurs A2 et A3

Les constructions non jointives construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance n'excédant pas 5 mètres. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet s'intègre dans le cadre d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2) ou qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

#### ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

##### Dans les secteurs A1 et A3

*non réglementée*

##### En secteur A2

L'emprise au sol du hameau<sup>3</sup> ne peut excéder 20 % de l'assiette foncière support de l'opération.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol du hameau.

#### ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### En secteur A1

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.

##### Dans les secteurs A2 et A3

La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

##### Dispositions particulières

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

#### ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles doivent participer à constitution d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (en secteur A2).

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient justifiées par les besoins de l'activité agricole. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies ; leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

En zones inondables RN et BN du PPRI, seules les clôtures légères sont admises, sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 mètre.

---

<sup>3</sup> L'emprise au sol du hameau est définie en annexe du présent règlement.



Dans les secteurs A1 et A3

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

Les constructions démontables autorisées pour la vente saisonnière des produits agricoles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- matériaux naturels (ossature bois),
- assises sur structure bois ou sur plots de pierres,
- toiture plate ou à une pente avec débords.

En secteur A2

Les constructions autorisées doivent être réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" conformément aux recommandations annexées au présent règlement.

**ARTICLE A12 – STATIONNEMENT**En secteur A1

*sans objet*

Dans les secteurs A2 et A3

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

**ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans les secteurs A1 et A3

*sans objet*

En secteur A2

Les constructions autorisées doivent être réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" et respecter les dispositions suivantes :

- au moins 1/3 des espaces libres du hameau doivent être plantés et entretenus,
- au moins 30 % des espaces libres du hameau doivent être plantés d'un seul tenant avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup>,
- les surfaces de stationnement ainsi que les voies doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour deux places de stationnement ou 10 mètres linéaire de voie.

Les aménagements paysagers doivent se conformer aux recommandations annexées au présent règlement.

### III. règlement

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### Dans les secteurs A1 et A3

*sans objet*

##### En secteur A2

Le nombre maximum de bâtiments à implanter par hameau est de 20 pour une surface de plancher maximum de 6 000 m<sup>2</sup>.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**



## Dispositions applicables à la zone NL

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone NL correspond aux **espaces littoraux et lagunaires**, sites et espaces naturels sensibles de la commune identifiés comme remarquables au titre de la loi "littoral".

La zone NL est protégée. Seules peuvent y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme.

La zone NL est concernée par le risque inondation (zones RN, BN et L1 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Objectifs

- **préserver et protéger ces sites et espaces naturels remarquables**
- **sauvegarder le caractère architectural et paysager du secteur des Cabanes du Salaison (en référence au cahier de recommandations architecturales et paysagères du CAUE – annexe 8)**



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

## ARTICLE NL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

## ARTICLE NL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, sont admis les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, sous réserve des conditions fixées à cet article.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis les travaux de **confortation ou d'amélioration** à condition :

- **que le volume du bâtiment et son emprise au sol ne soient pas augmentés,**
- **de ne pas changer la destination initiale du bâtiment ni de créer de logements supplémentaires,**
- **qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaires ou avec les dispositions réglementaires du PPRI.**

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE NL3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet*

## ARTICLE NL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## ARTICLE NL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*non réglementées*

## ARTICLE NL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

*non réglementée*

### III. règlement

#### ARTICLE NL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*non réglementée*

#### ARTICLE NL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

*non réglementée*

#### ARTICLE NL9 – EMPRISE AU SOL

*non réglementée*

#### ARTICLE NL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les augmentations de hauteur des constructions existantes sont interdites. En cas de réfection de toiture, la hauteur au faîtage ne doit pas changer.

#### ARTICLE NL11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour le secteur des Cabanes du Salaison, les travaux autorisés doivent se conformer au **cahier de recommandations architecturales et paysagères** annexé au présent règlement.

#### ARTICLE NL12 – STATIONNEMENT

*sans objet*

#### ARTICLE NL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*sans objet*

### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NL14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*



## Dispositions applicables à la zone NM

### Caractère de la zone

La zone NM correspond aux **plages et au front de mer**.

La zone NM est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions légères et temporaires (uniquement dans le cadre des concessions d'utilisation et autorisations temporaires d'occupation – AOT – délivrées sur le Domaine Public Maritime) ainsi que les constructions et installations nécessaires à des services publics liés à l'entretien ou à l'exploitation des sites.

La zone NM est concernée par le risque inondation (zones L1 et L2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Objectifs

- préserver et protéger ces espaces
- permettre un développement restreint et contrôlé d'activités saisonnières liées aux plages



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

### ARTICLE NM1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

### ARTICLE NM2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités commerciales liées à la fréquentation saisonnière des plages et à leur mise en valeur notamment économique sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des aménagements légers et temporaires, dans le cadre de concessions d'utilisation du DPM.

Sont également admises :

- les installations ou constructions précaires relatives à la sécurité et à l'hygiène publique (poste de secours et de surveillance, toilettes publiques, douches, etc),
- les ouvrages de protection en mer.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NM3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE NM4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE NM5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet*

### ARTICLE NM6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

*sans objet*

### ARTICLE NM7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*sans objet*

### III. règlement

**ARTICLE NM8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

*sans objet*

**ARTICLE NM9 – EMPRISE AU SOL**

*sans objet*

**ARTICLE NM10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*sans objet*

**ARTICLE NM11 – ASPECT EXTERIEUR**

*sans objet*

**ARTICLE NM12 – STATIONNEMENT**

*sans objet*

**ARTICLE NM13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*sans objet*

**SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NM14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*sans objet*

## Dispositions applicables à la zone NP

### Caractère de la zone

La zone NP correspond aux **espaces non construits** situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger et à valoriser en raison de leur **sensibilité paysagère**.

La zone NP est protégée. Peuvent toutefois y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Ces zones couvrent également :

- les **espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation** (coulées vertes, espaces verts tampons, etc),
- les **délaissés** situés en bordure du Canal du Rhône à Sète à Carnon-plage.

La zone NP est concernée par le risque inondation (zones RN, L1 et L2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

### Objectifs

- valoriser et requalifier ces espaces
- autoriser certains équipements et activités restreintes



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

## ARTICLE NP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- habitations (à l'exclusion des exceptions visées à l'article NP2 ci-après)
- bureaux et services
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières (à l'exclusion des exceptions visées à l'article NP2 ci-après)

Toute utilisation ou occupation du sol n'entrant pas dans le cadre d'un projet global de valorisation ou de requalification urbaine et paysagère du site est interdite.

## ARTICLE NP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- commerces

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus sont admises à condition :

- qu'elles soient liées à des activités ou à des équipements de loisirs, de détente et d'accueil touristique ;
- qu'elles entrent dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager global justifiant la valorisation du site ;
- qu'elles correspondent à des travaux de mise aux normes visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des installations existantes ainsi que la création d'ouvrages en vue de l'amélioration des dessertes, des réseaux, des services et de la sécurité liés à la fréquentation des sites.

L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :

- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés à concurrence de 20 % maximum de la surface de plancher du bâtiment mesurée à la date d'approbation du PLU,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.

Sont admises les constructions destinées à la vente des produits agricoles dans les conditions suivantes :

### III. règlement

- que ces constructions soient liées à une exploitation agricole et qu'elles correspondent à une activité de vente saisonnière (entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre),
- que ces constructions soient légères et démontables (de type cabanons) et que leur installation soit limitée à la période de vente saisonnière,
- que la surface de plancher maximale n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité de vente.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NP3 – ACCES ET VOIRIE

*sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE NP4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain.

### ARTICLE NP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*sans objet*

### ARTICLE NP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à **15 mètres** (5 mètres au moins à compter de l'alignement).

#### Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Le recul minimum et porté à :

- 75 mètres de l'axe des RD21 et RD62 ;
- 25 mètres de l'axe des RD24 et RD189.

### ARTICLE NP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*sans objet*

### ARTICLE NP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

*sans objet*

### ARTICLE NP9 – EMPRISE AU SOL

*sans objet*



## ARTICLE NP10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être limitée conformément aux prescriptions architecturales et paysagères justifiées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

## ARTICLE NP11 – ASPECT EXTERIEUR

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

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

**Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.**

Les constructions démontables autorisées pour la vente saisonnière des produits agricoles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- matériaux naturels (ossature bois),
- assises sur structure bois ou sur plots de pierres.
- toiture plate ou à une pente avec débords.

## ARTICLE NP12 – STATIONNEMENT

*sans objet*

## ARTICLE NP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales telles et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

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

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés.

### III. règlement

Dispositions applicables aux opérations situées en bordure des RD21, RD62 et RD66

**Les opérations devront faire l'objet, dans le cadre de tout projet de construction ou d'aménagement, d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble intégrant notamment les dimensions architecturales et urbaines ainsi que le traitement des espaces inconstructibles liés à l'application des marges de recul comptées à partir de l'axe des voies.**

#### SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NP14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*sans objet*

